



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la coordination des politiques
publiques et de l'appui territorial**

Bureau des procédures environnementales et foncières

**Arrêté n° 2024/BPEF/045
déclarant d'utilité publique**

**les opérations d'aménagement de la ZAC Montagne Plus sur la commune de La Montagne,
emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme métropolitain**

LE PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L. 1, L. 110-1, L. 121-1 et suivants et R. 121-1 et suivants ;

VU le code de la justice administrative – Partie législative – Livre II, titre 1^{er} – Livre III, titre 1^{er} ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-58, R. 153-14 et R. 153-21 du code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté préfectoral n°2023/BPEF/096 du 13 septembre 2023 prescrivant sur la commune de la Montagne, du mercredi 11 octobre 2023 au vendredi 10 novembre 2023 inclus, une enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique (AEU) au titre des articles L. 181-1 et L. 181-2 du code de l'environnement, à la déclaration d'utilité publique du projet précité emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme métropolitain et à la cessibilité des parcelles constituant l'emprise de l'opération ;

VU la délibération en date du 11 septembre 1992 par laquelle le conseil municipal de la commune de La Montagne a décidé la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Montagne Plus ;

VU la délibération en date du 25 février 1993 par laquelle le conseil municipal de la commune de La Montagne en a confié l'aménagement à la société d'économie mixte Loire Atlantique Développement-SELA (LAD-SELA) ;

VU la délibération en date du 25 juin 2002 par laquelle la ZAC Montagne Plus est transférée à Nantes Métropole et déclarée d'intérêt communautaire ;

VU la délibération du 22 janvier 2021, par laquelle le bureau métropolitain de Nantes Métropole a sollicité la prescription d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet précité, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme métropolitain, à la cessibilité des terrains nécessaires à l'opération et à l'autorisation environnementale requise ;

VU la délibération du 26 janvier 2024 par laquelle le bureau métropolitain de Nantes Métropole (*Cf. annexe 1*):

- prend en considération l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale ;
- prend en considération les résultats de l'enquête publique et notamment l'avis favorable avec deux réserves émis par le commissaire-enquêteur sur la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du projet avec le PLUm ;
- se prononce par déclaration de projet en application des articles L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L. 126-1 du code de l'environnement, sur l'intérêt général des opérations d'aménagement de la ZAC Montagne Plus à la Montagne ;

- précise que le projet est motivé au regard des incidences notables du projet sur l'environnement et intègre les prescriptions destinées à éviter, réduire, compenser les incidences négatives notables ainsi que les modalités de suivi de ces incidences sur l'environnement et la santé humaine ;

VU le courrier en date du 6 février 2024 par lequel le Vice-président en charge de l'Urbanisme de Nantes Métropole sollicite le Préfet pour la prise de la déclaration d'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme métropolitain (PLUM) de la métropole de Nantes, au bénéfice de la société Loire Atlantique Développement – SELA et transmet les documents nécessaires à la prise dudit acte ;

VU le bordereau de transmission en date du 4 mars 2024 par lequel Nantes Métropole transmet les documents d'urbanisme modifiés nécessaires à la prise de la déclaration d'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme métropolitain (PLUM) de la métropole de Nantes ;

VU le dossier constitué en vue de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée ;

VU le dossier d'enquête parcellaire ;

Vu le dossier de mise en compatibilité du PLU métropolitain de Nantes Métropole ;

VU le registre d'enquête unique ouvert à cet effet ;

VU les pièces constatant que l'avis au public a été publié, affiché et inséré dans les journaux Ouest-France (édition départementale) et Presse-Océan quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, que les dossiers d'enquête ont été déposés en mairies de La Montagne, Bouaye, Le Pellerin, Bouguenais et Brains et au pôle de proximité sud ouest de Nantes Métropole, pendant trente et un jours consécutifs, du mercredi 11 octobre 2023 au vendredi 10 novembre 2023 inclus ;

VU l'avis favorable avec réserves émis par le commissaire-enquêteur dans les conclusions de son rapport portant sur la déclaration d'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du projet avec le PLUm ;

VU l'avis favorable émis par le commissaire-enquêteur dans les conclusions de son rapport portant sur l'autorisation environnementale ainsi que sur la cessibilité des propriétés nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée ;

VU la synthèse des mesures environnementales (éviter, réduire et compenser), des coûts et des mesures de suivi, et annexée au présent arrêté (Cf. annexe 2) ;

VU le document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération précitée, établi par Nantes Métropole et annexé au présent arrêté (Cf. annexe 3) ;

VU les plan et état parcellaire annexés à la délibération du 26 janvier 2024, modifié en ce sens qu'ils intègrent la parcelle cadastrée AK 225, propriété de la commune de La Montagne (Cf. annexe 4) ;

VU les documents d'urbanisme mis à jour et annexés au présent arrêté (Cf. annexe 5) ;

Considérant que les plan et état parcellaires ainsi modifiés par Nantes Métropole lèvent les réserves émises par le commissaire-enquêteur, dans ses conclusions sur la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du projet avec le PLUm de Nantes Métropole ;

Considérant qu'au regard de l'exposé susvisé, le projet considéré présente un intérêt général et qu'il y a donc lieu de déclarer son utilité publique dans le cadre de la procédure d'expropriation ;

Considérant que conformément à l'article R153-14 du code de l'urbanisme, en l'absence d'avis de l'organe délibérant de la collectivité compétente en matière d'urbanisme, dans un délai de deux mois sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme par déclaration d'utilité publique, cet avis est réputé favorable ;

Considérant que l'emprise définie au plan parcellaire modifié après enquête, est nécessaire à la réalisation du projet envisagé ;

Considérant que toutes les formalités de publicité réglementaires ont été régulièrement accomplies ;

Sur la proposition du secrétaire général de la préfecture de la Loire-Atlantique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Est déclaré d'utilité publique les opérations d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté Montagne Plus sur la commune de La Montagne, au bénéfice de la Société Loire Atlantique Développement - SELA.

ARTICLE 2 : La Société Loire Atlantique Développement - SELA est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération envisagée.

Conformément aux dispositions de l'article L. 122-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, faisant référence aux articles L. 123-24 à L. 123-26 et L. 352-1 du code rural et de la pêche maritime, le maître d'ouvrage doit remédier aux dommages causés aux exploitations agricoles comprises dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique.

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article L. 122-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et du I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage met en œuvre les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, ainsi que les modalités de leur suivi, précisées dans l'étude d'impact et mentionnées dans l'annexe 2 du présent arrêté.

ARTICLE 4 : L'expropriation prévue ci-dessus doit être réalisée dans un délai de cinq ans, à compter de la date de publication du présent arrêté.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme métropolitain de Nantes Métropole. Un exemplaire des documents concernés est joint au présent arrêté (Cf. annexe 5).

Conformément aux dispositions de l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme, une mention concernant l'affichage du présent arrêté en mairie de La Montagne et au siège de Nantes Métropole est insérée par les soins de la société Loire-Atlantique Développement-SELA, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans tout le département.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté est affiché, pendant au moins un mois, en mairie de La Montagne ainsi qu'au siège de Nantes Métropole. Le maire certifie l'accomplissement de cette formalité à l'issue de la période d'affichage. L'arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire-Atlantique.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif (soit gracieux auprès de l'autorité compétente, soit hiérarchique auprès du ministre compétent), dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire-Atlantique. L'absence de réponse dans les deux mois de ce recours fait naître un rejet tacite.

Dans les deux mois suivant la réponse de l'administration (expresse ou tacite), un recours contentieux peut être introduit devant le Tribunal Administratif de Nantes (6 allée de l'Île Gloriette – 44041 NANTES Cedex 01).

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours contentieux direct devant le Tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois suivant sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire-Atlantique.

ARTICLE 8 : Le secrétaire général de la préfecture de la Loire-Atlantique, la directrice de la société Loire Atlantique Développement -SELA, la présidente de Nantes Métropole et le maire de la commune de la Montagne, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Nantes, le 19 mars 2024

LE PRÉFET,

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général


Pascal OTHEGUY

ANNEXES :

Annexe 1 – Délibération du 26 janvier 2024 du bureau métropolitain de Nantes Métropole

Annexe 2 – Synthèse des mesures environnementales (éviterement, réduction et compensation), des coûts et des mesures de suivi

Annexe 3 – Document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

Annexe 4 – Plan parcellaire et extrait de l'état parcellaire, modifiés après enquête et annexés à la délibération du 26 janvier 2024

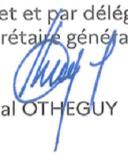
Annexe 5 – Documents d'urbanisme modifiés – Planche L13 des plans de zonage du Règlement graphique du PLUm

Annexe 1
– Délibération du 26 janvier 2024 du bureau métropolitain de Nantes Métropole –

Nantes, le 19 mars 2024

LE PREFET

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général


Pascal OTHEGUY

BUREAU METROPOLITAIN DU 26 JANVIER 2024

Délibération n° 2024-05

05 – La Montagne - ZAC Montagne Plus - Prise en considération de l'étude d'impact, des avis et du résultat de la consultation du public - Déclaration de projet - Approbation

Date de la convocation : le 19 janvier 2024

Président de séance : Madame Johanna ROLLAND – Présidente de Nantes Métropole

Secrétaire de séance : Monsieur Tristan RIOM

Présents : 55

M. AFFILE Bertrand, M. AMAILLAND Rodolphe, M. ARROUET Sébastien, Mme BASSAL Aïcha, Mme BESLIER Laure, M. BOILEAU Vincent, M. BOLO Pascal, Mme BONNET Michèle, M. BOUVAIS Erwan, M. BUREAU Jocelyn, Mme CADIEU Véronique, Mme COPPEY Mahel, Mme DELABY Françoise, M. DESCLOZIERS Anthony, Mme DUBETTIER-GRENIER Véronique, M. FOURNIER Hervé, M. GARREAU Jacques, Mme GESSANT Marie-Cécile, Mme GOUEZ Aziliz, Mme GRELAUD Carole, M. GROLIER Patrick, Mme GUILLON Stéphanie, M. GUITTON Jean-Sébastien, Mme JUDALET Anne-Sophie, M. KABBAJ Anas, M. LE CORRE Philippe, Mme LE COULM Juliette, Mme LEBLANC Nathalie, Mme LEFRANC Elisabeth, M. LEMASSON Jean-Claude, Mme LERAY Isabelle, Mme LOBO Dolorès, M. LUCAS Michel, M. MARTIN Nicolas, Mme METAYER Martine, Mme NGENDAHAYO Liliane, Mme OGER Martine, M. PARAGOT Stéphane, M. PASCOUAU Yves, M. PINEAU Jacques, M. PRAS Pascal, M. PROCHASSON François, M. QUENEA Pierre, M. REBOUH Ali, M. RIOM Tristan, Mme ROLLAND Johanna, M. ROUSSEL Fabrice, M. SALECROIX Robin, Mme SCUOTTO-CALVEZ Christelle, Mme SOTTER Jeanne, M. TALLEDEC Denis, M. TERRIEN Emmanuel, M. TRICHET Franckie, M. TURQUOIS Laurent, M. VOUZELLAUD François

Absents et représentés : 5

M. BERTHELOT Anthony (pouvoir à M. DESCLOZIERS Anthony), M. GRACIA Fabien (pouvoir à Mme COPPEY Mahel), M. GUINE Thibaut (pouvoir à Mme METAYER Martine), Mme IMPERIALE Sandra (pouvoir à M. LE CORRE Philippe), M. VEY Alain (pouvoir à Mme DUBETTIER-GRENIER Véronique)

Absents : 4

M. BRILAUD DE LAUJARDIERE François, M. COUVEZ Eric, Mme GUERRIAU Christine, M. SALAUN André

Délibération

Bureau métropolitain du 26 janvier 2024

05 – La Montagne - ZAC Montagne Plus - Prise en considération de l'étude d'impact, des avis et du résultat de la consultation du public - Déclaration de projet - Approbation

Exposé

Par délibération du 11 septembre 1992, la Ville de La Montagne a approuvé la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Montagne Plus, destinée à accueillir des activités économiques, sur une superficie de 38,5 hectares. La Ville de La Montagne, par délibération du 25 février 1993, a concédé cette opération d'aménagement à la société d'économie mixte Loire Atlantique Développement – SELA (LAD - SELA). La ZAC Montagne Plus a été transférée à Nantes Métropole par délibération du 25 juin 2002 et déclarée d'intérêt communautaire par arrêté préfectoral du 1^{er} janvier 2003.

Cette opération est réalisée presque en totalité avec l'implantation de diverses activités. Seuls deux secteurs restent à commercialiser : à l'ouest, un premier secteur (Tranche Ouest) de part et d'autre de la rue du Bois Bougon d'une superficie de l'ordre de 5,8 hectares et un second (Tranche Nord) desservi depuis l'allée du 8 mai 1945 et situé à l'ouest de la rue de la Haie d'Ancheteau d'environ 7 000m².

Compte tenu de la croissance démographique observée dans le secteur sud-ouest de l'agglomération nantaise, de l'augmentation des demandes d'interventions des sapeurs-pompiers, notamment en journée, et du vieillissement des casernes existantes, le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) a identifié dès 2016 dans son livret d'orientations stratégiques le besoin de créer un nouveau centre d'incendie et de secours (CIS), regroupant les 5 casernes des communes de Bouaye, Brains, Le Pellerin, La Montagne et Bouguenais.

Le SDIS a retenu comme futur site d'implantation le secteur Tranche Ouest de la ZAC Montagne Plus, desservi par la rue du Bois Bougon, directement connecté à l'échangeur de l'axe Nantes - Saint Brévin (RD 723). Celui-ci bénéficie d'une localisation idéale permettant une rapidité d'accès à l'échangeur, qui participe à la réduction du temps de secours recherché. Il dispose également d'une emprise disponible suffisante de l'ordre de 12 400m². De plus, afin de répondre aux enjeux du Plan Local de l'Habitat (PLH), un programme de logements, dont des logements sociaux, sera réalisé sur le secteur Tranche Nord.

Le diagnostic environnemental exhaustif a mis en exergue des enjeux environnementaux liés à des zones humides et à la biodiversité. Le besoin d'intervenir sur 10 400m² de zones humides et d'impacter de manière mesurée des espèces protégées et leur habitat a nécessité l'application de la méthodologie « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) afin d'élaborer un projet global de mesures compensatoires sur deux sites, sur la commune de La Montagne, désignés Haie Durand (au nord de la Tranche ouest de la ZAC Montagne Plus) et Haie d'Ancheteau, au sein de la ZAC Montagne Plus, emprise maîtrisée par LAD-SELA. Le périmètre sur Haie Durand est constitué de parcelles privées.

Aussi, afin de permettre l'implantation du CIS, considéré comme un équipement d'intérêt public, le Bureau métropolitain a, par délibération du 22 janvier 2021, sollicité l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à :

- l'autorisation environnementale unique (AEU) au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement pour l'obtention d'une autorisation loi sur l'eau (articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement), une déclaration d'existence (articles R.214-53 du code de l'environnement) et l'obtention d'une dérogation pour la destruction, l'altération ou la dégradation d'espèces protégées et d'habitats d'espèces protégées (article L.411-2 du code de l'environnement),

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des travaux nécessaires à la réalisation du projet pré-cité, prononcée au profit de LAD – SELA, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm),
- la cessibilité des parcelles constituant l'emprise de l'opération envisagée (délimitation exacte des immeubles à acquérir par voie d'expropriation et identification, de façon précise, des propriétaires et autres titulaires de droits concernés par le projet).

La désignation du commissaire-enquêteur et les modalités d'organisation de l'enquête publique unique ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 13 septembre 2023, numéroté 2023/BPEF/096.

Prise en considération de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale

Le Conseil métropolitain du 17 juillet 2020 a approuvé la déclaration d'intention dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLUm par déclaration d'utilité publique. Sa publication a eu pour effet d'ouvrir un droit d'initiative permettant au public de solliciter auprès du Préfet de Loire-Atlantique l'organisation d'une concertation préalable, dans un délai de 4 mois. À l'issue de ce délai, aucune demande n'a été faite en ce sens par le public.

Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLUm et le dossier d'enquête parcellaire au profit de LAD SELA, ont été déposés le 26 avril 2021 auprès des services de l'État. Un complément a été apporté par Nantes Métropole le 21 janvier 2022 suite à la demande des services de la Préfecture. Ce complément a permis d'apporter des réponses (pièce intégrée au dossier d'enquête publique unique) :

- sur le projet global de mesures compensatoires réalisées sur des parcelles en zones humides dégradées et sur la garantie de leur pérennité, suite à la méthodologie « Éviter, Réduire, Compenser »,
- sur l'information récurrente faite depuis 2018 auprès des propriétaires et agriculteur concernés.

Sur le volet mise en compatibilité du PLUm, Nantes Métropole a répondu le 8 août 2022 aux remarques faites par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) (pièce intégrée au dossier d'enquête publique unique) :

- sur la justification du choix relatif du futur Centre d'Incendie et de Secours, en rappelant la nécessité d'avoir une emprise foncière maîtrisée par l'aménageur LAD SELA et de couvrir le territoire de manière optimale, par une localisation stratégique, à proximité immédiate d'un accès permettant de rallier le secteur sud- ouest tant vers l'ouest que vers l'est,,
- sur le zonage UEm, retenu, avec un Espace Paysager à Protéger (EPP) Zones Humides, bénéficiant d'une protection renforcée.

Également, la réunion des personnes publiques associées à la procédure de la mise en compatibilité du PLUm s'est tenue en Préfecture le 22 septembre 2022 (support et compte-rendu intégrés au dossier d'enquête publique unique).

Le 5 mai 2021, le dossier d'autorisation environnementale unique de la ZAC Montagne Plus, composé de l'étude d'impact de la ZAC, intégrant le dossier d'autorisation loi sur l'eau et la régularisation des ouvrages hydrauliques existants, ainsi qu'un dossier de demande de dérogation pour la destruction, l'altération ou la dégradation d'espèces protégées et d'habitats d'espèces protégées, a été déposé.

Ce dernier a fait l'objet de compléments déposés par LAD – SELA en novembre 2021 et en juin 2022 en réponse faite à la demande de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) (pièces intégrées au dossier d'enquête publique). Le dossier d'autorisation environnementale unique complété a été déposé auprès du guichet unique le 17 mai 2023.

Les réponses apportées (pièces intégrées au dossier d'enquête publique) ont permis de préciser :

- la stratégie compensatoire de mise en œuvre, dans le cadre de la méthodologie ERC pour le projet d'implantation du centre d'incendie et de secours, équipement d'intérêt public,
- l'impact de 10 400m² de zones humides aux fonctionnalités faibles à moyennes et sur l'habitat des espèces protégées, les mesures compensatoires portant sur la restauration de zones humides dégradées (reméandrage du ruisseau du Bois des Fous, création de prairies pour l'expansion des crues, l'arrêt de la fertilisation, étrépage), la création d'habitats pour les espèces protégées (mares, haies, hibernaculum, insolarium).

La Commission Locale de l'Eau (CLE) du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire a émis un premier avis défavorable lors de la séance du 20 janvier 2022, portant sur l'équivalence des fonctionnalités et la superficie des mesures compensatoires. Un second avis favorable a été émis lors de la séance du bureau de la CLE le 6 juillet 2023, avec des recommandations portant sur la garantie de la pérennité des mesures compensatoires et la capacité de la station d'épuration de La Montagne à recevoir le futur CIS (pièces intégrées au dossier).

L'aménageur LAD – SELA et Nantes Métropole ont apporté des réponses dans deux mémoires en juin 2022 et en juillet 2023, qui permettent de (pièces intégrées dans le dossier d'enquête publique unique) :

- préserver 4,8 hectares sur les 5,8 hectares inventoriés, suite aux mesures d'évitement et de réduction au sein du périmètre de ZAC,
- rappeler que le projet impacte 10 400 m² de zones humides aux fonctionnalités faibles à moyennes, conformément aux dispositions du SAGE Estuaire de la Loire ; il y a nécessité donc de mettre en œuvre une surface minimale de 20 500 m² au plus près du projet avec des fonctionnalités équivalentes,
- améliorer par le projet de compensation l'ensemble des fonctionnalités, en particulier hydrologiques et biologiques sur une superficie totale de plus de 7 hectares dont 6,5 hectares sur le site de Haie Durand et 1,65 hectares sur le site de la Haie d'Ancheteau,
- assurer un suivi écologique des mesures compensatoires pendant une période de 30 ans (état de référence, n+1 à n+5, n+10, n+20, n+30),
- confirmer que les capacités de la station d'épuration, selon la base de données du SANDRE, restent inchangées depuis 2020, et donc toujours en capacité de recevoir les effluents générés par le projet.

Le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de la Région des Pays de la Loire (CSRPN) a donné un avis favorable le 11 février 2022, sous conditions, au profit de la faune et de la préservation de la biodiversité. L'aménageur LAD - SELA et Nantes Métropole ont apporté des réponses au travers de deux mémoires transmis en mai 2022 et en mai 2023, qui permettent de (pièces intégrées au dossier d'enquête publique) :

- aménager un passage à petite faune en demie chaussée entre la zone naturelle enclavée et l'espace naturel situé au nord de la rue du Bois Bougon,
- réaliser au préalable, afin de positionner au mieux cet ouvrage, une étude de mortalité,
- confirmer les ratios de compensation retenus, au regard de la globalité du projet de mesures de compensation,
- abandonner les semis de graines sur le site de compensation de Haie d'Ancheteau pour permettre l'expression de la banque de graines,
- améliorer la connaissance botanique dans le cadre du suivi floristique des sites de compensation sur 30 ans,
- instaurer une fauche tardive (au-delà du 15 juin),
- réaliser des inventaires complémentaires sur les sites de compensation, permettant de positionner les mares.

La MRAe a remis un avis favorable le 15 février 2022 avec des recommandations.

L'aménageur LAD - SELA et Nantes Métropole ont apporté des réponses dans un mémoire transmis le 23 juin 2022 qui permettent de (pièce intégrée au dossier d'enquête publique) :

- intégrer le dossier d'autorisation loi sur l'eau à l'étude d'impact et de présenter clairement les compléments, ainsi que l'historique de la ZAC Montagne Plus, dans le dossier afin de faciliter la lecture,
- argumenter sur le choix du site retenu au regard de l'accessibilité nécessaire pour réduire le temps d'intervention des secours, des enjeux environnementaux des autres sites, de la maîtrise foncière assurée,
- préciser l'analyse des cumuls d'impacts : aucun autre projet connu répondant aux exigences réglementaires ne sont situés à proximité de la ZAC Montagne Plus et de son aire d'influence,
- préciser le projet global de mesures de compensation permettant d'améliorer les fonctionnalités biologiques et hydrauliques : sur le site de Haie Durand avec l'arrêt de la fertilisation, le remeandrage du cours d'eau, la création de zone d'expansion de crues et de mares, la restauration de haies, la pose d'un hibernaculum et d'un insolarium ; sur le site de Haie d'Ancheteau avec la plantation de boisements, la mise en place d'un étrépage.

Dans le cadre de la consultation des collectivités territoriales et de leurs groupements en application du V de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, seule la Ville de La Montagne a émis un favorable lors du Conseil municipal du 19 octobre 2023, du fait de la nécessité de mettre en œuvre ce service d'intérêt général, de la faible fonctionnalité écologique et hydrologique du secteur, et du volume et de la nature des mesures compensatoires, assorti d'une réserve portant sur une meilleure justification du site du projet.

Prise en considération des résultats de l'enquête publique

L'enquête publique unique s'est déroulée du 11 octobre au 10 novembre 2023 inclus. Durant cette période, le dossier d'enquête publique unique ainsi qu'un registre où le public pouvait consigner ses observations ont été mis à disposition du public aux jours et heures ouvrables des mairies de Bouaye, Brains, Le Pellerin, La Montagne (siège de l'enquête publique) et Bouguenais, ainsi qu'au pôle de proximité Sud Ouest de Nantes Métropole. Le commissaire-enquêteur a tenu six permanences organisées à la mairie de La Montagne au cours desquelles ont été enregistrées 9 visites.

À l'issue de cette participation, le registre dématérialisé a enregistré 217 visites et 173 téléchargements du dossier d'enquête publique unique.

41 contributions ont été formulées sur le registre dématérialisé, dont 17 émanant des lieux d'enquête pour informer qu'aucune observation n'était inscrite au registre. Il est à noter que certains contributeurs se sont exprimés à plusieurs reprises. 6 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête de La Montagne; aucune observation n'a été inscrite sur les registres des autres lieux d'enquête, aucun courrier n'a été remis au commissaire enquêteur.

La plupart des observations recueillies portent sur les points suivants :

- le choix du site,
- l'atteinte à la zone humide,
- le projet de mesures compensatoires dont l'emprise est en partie sur des parcelles privées.

Suite au procès-verbal remis par le commissaire-enquêteur le 16 novembre 2023, l'aménageur LAD - SELA et Nantes Métropole ont adressé un mémoire en réponse le 30 novembre 2023.

Le détail des observations et les réponses apportées par Nantes Métropole et LAD - SELA figurent en annexe n°2.

Après avoir procédé à l'analyse des observations recueillies, pris connaissance des réponses du maître d'ouvrage et analysé les principaux enjeux du dossier, le commissaire-enquêteur a remis le 9 décembre 2023 son rapport et ses conclusions motivées :

- favorables sans réserves sur l'autorisation environnementale unique,
- favorables avec deux réserves pour le dossier de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLUm, portant sur : l'intégration de la parcelle AK 225, propriété de la ville de la Montagne, dans le périmètre de déclaration d'utilité publique et l'intégration de l'ensemble des renseignements de cette parcelle dans l'état parcellaire.

Le maître d'ouvrage procède à la levée de ces réserves, et s'engage ainsi à :

- intégrer dans le périmètre de DUP la parcelle AK 225, propriété de la ville de la Montagne, afin d'être en cohérence avec le périmètre du projet de mesures compensatoires du site de Haie Durand, conformément à l'engagement par courrier du 15 septembre 2023, de Nantes Métropole, courrier intégré dans le dossier d'enquête publique unique (plan périmétral en annexe n°4),
- modifier l'état parcellaire pour intégrer la parcelle AK 225 (état parcellaire en annexe n°4).

Considérant que le projet d'implantation d'un centre de secours et d'incendie au sein de la ZAC Montagne Plus est un équipement d'intérêt public, le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserves :

- à l'autorisation environnementale unique au titre de la loi sur l'eau avec dérogation espace protégée.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable avec deux réserves, auxquelles le maître d'ouvrage a répondu dans son intégralité :

- à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, emportant mise en compatibilité du PLUm,
- à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Motivation du projet au regard des incidences notables sur l'environnement

L'état initial du site fait apparaître deux catégories d'enjeux notables avec :

- la présence de zones humides,
- la présence de continuités et de corridors écologiques : habitat bocager et faune protégée (chiroptères, reptiles, insectes, oiseaux),

Conformément à la doctrine nationale Éviter-Réduire-Compenser (ERC), et au code de l'environnement, le projet s'appuie avant tout sur une forte démarche d'évitement, une réduction au maximum de ses impacts directs et indirects sur l'environnement, à savoir évitement de 4,8 hectares (sur 5,8ha), abandon du projet de développement économique, rationalisation de l'emprise future du CIS, et in fine, une compensation pour les impacts qui n'ont pu être évités.

Outre l'emprise évitée pour laquelle des mesures de gestion sont prévues dans le cadre du plan de gestion, la démarche d'élaboration des mesures compensatoires s'établit sur deux sites, soit une superficie de 7 hectares :

- sur le site de Haie Durand (5,65 hectares), dans la continuité de la tranche ouest de la ZAC Montagne, le projet consiste en la restauration de la trame verte et bleue du bassin versant du ruisseau du Bois des Fous, avec la création d'un passage à petite faune sous la rue des Bois Bougon, en la pose d'un insolarium et d'un hibernaculum, la création de 3 mares, la restauration de 120ml de haies et la création de 314ml de haies, le reméandrage du ruisseau du Bois des Fous, la création de zone d'expansion de crues et l'arrêt de la fertilisation. Cet ensemble permettra l'expression floristique humides et l'accueil de la faune,
- sur le site de Haie d'Ancheteau (1,65 hectares) : mise en place d'un étrépage (7 400m²), technique de restauration écologique en prélevant la couche superficielle pour favoriser l'expression humide du sol et donc la renaturation par des espèces floristiques humides, création (11 665m²) d'un espace de milieu de mosaïque de milieux ouverts arbustives et arborées pour accueillir la faune (nourrissage /repos/ reproduction).

La synthèse des mesures d'évitement et de réduction et des mesures compensatoires des effets résiduels ainsi que les modalités de suivi sont présentées en annexe n°3.

Motivations et considérations justifiant de l'intérêt général du projet

Le centre d'incendie et de secours, regroupant les 5 casernes existantes de Bouaye, Brains, La Montagne Le Pellerin et Bouguenais est un équipement d'intérêt public. Son implantation au sein de la ZAC Montagne Plus permettra d'optimiser le temps d'intervention du fait de sa proximité à l'échangeur de la RD 723 et de répondre aux besoins d'intervention en constante augmentation notamment en journée et à la croissance démographique de ce secteur. Les mesures compensatoires d'une superficie totale de 7 hectares, suite à la destruction de 1,04 hectares de zones humides aux fonctionnalités faibles à moyennes, permettent de créer un projet environnemental global permettant de restaurer une trame verte et bleue du bassin versant du ruisseau du Bois des Fous, et de faire exprimer de nouveau les espèces floristiques humides, pouvant accueillir des espèces faunistiques. De plus, le programme de logements permettra de répondre aux objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole qui fixe pour la commune de La Montagne un objectif de 35 à 40 logements neufs/an, de promouvoir la mixité sociale.

Au regard de ces motivations, plus largement développées en annexe n°1, Nantes Métropole confirme l'intérêt général de la ZAC Montagne Plus à La Montagne.

Conformément aux articles L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L.126-1 du code de l'environnement, il appartient au Bureau métropolitain de déclarer l'intérêt général du projet et de prendre en considération l'étude d'impact, les avis des autorités administratives et le résultat de la procédure d'enquête publique.

Le Bureau délibère et, à l'unanimité

1 - prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale, du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de la Commission Locale de l'Eau et le résultat de la consultation publique conformément à l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

2 - prend en considération l'avis favorable sans réserves du commissaire-enquêteur émis pour l'autorisation environnementale unique dans le cadre de l'enquête publique unique concernant la ZAC Montagne Plus à La Montagne ;

3 - prend en considération l'avis favorable avec deux réserves du commissaire-enquêteur émis pour le dossier de DUP emportant mise en compatibilité du PLUm, pour lesquelles, le maître d'ouvrage a répondu dans sa totalité dans le cadre de l'enquête publique unique concernant la ZAC Montagne Plus à La Montagne ;

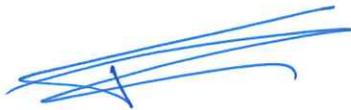
4 - se prononce par déclaration de projet en application des articles L.122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L.126-1 du code de l'environnement, sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement de la ZAC Montagne Plus à La Montagne en ce qu'elle permet d'implanter un centre d'incendie et de secours ;

5 - précise que le projet est motivé au regard des incidences notables du projet sur l'environnement et intègre les prescriptions destinées à éviter, réduire, compenser les incidences négatives notables ainsi que les modalités de suivi de ces incidences sur l'environnement et la santé humaine ;

6 - autorise Madame la Présidente à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Nantes, le 26 janvier 2024

Tristan RIOM



Le secrétaire de séance

Johanna ROLLAND



La Présidente de Nantes Métropole

Mise en ligne le :
02 FEV. 2024

Transmise en préfecture le :

Annexe 2

– Synthèse des mesures environnementales (éviterement, réduction et compensation),
des coûts et des mesures de suivi –

Annexe 3



AMENAGEMENT DE LA ZAC MONTAGNE PLUS

Commune de La Montagne

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine et les modalités de leur suivi.

Vu pour être annexé à mon arrêté n°2024/BPEF/045 en date du 19 mars 2024

Nantes, le 19 mars 2024
LE PREFET

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général


Pascal OTHÉGUY

SOMMAIRE

1. Mesures d'Évitement, de Réduction et de Compensation.
2. Modalités de suivi des mesures dans le temps
3. Cartographie des mesures environnementales
4. Estimation du coût des mesures environnementales

1. Mesures d'Évitement, de Réduction et de Compensation.

Conformément aux articles L122-2 du code de l'Expropriation et L122-1-1 du code de l'Environnement, Loire Atlantique Développement s'engage à mettre en œuvre les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) des effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, et à en assurer le suivi.

Les tableaux suivants présentent pour chaque thème, les impacts du projet et les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation envisagées. Ces tableaux sont extraits de l'étude d'impact.

Pour un projet d'urbanisation, on distingue deux types d'impacts, à savoir :

- Les impacts permanents qui sont irréversibles,
- Les impacts temporaires qui peuvent s'étendre sur quelques jours, semaines ou mois mais qui sont réversibles. Ils concernent principalement la phase réalisation des travaux.

Principales mesures d'évitement, de réduction et de compensation			
Impacts temporaires négatifs	Impacts permanents négatifs	Impacts positifs	Éviter: Réduire: Compenser:
Topographie	Des dépôts temporaires de matériaux seront réalisés ponctuellement et des exportations de terre seront rendues obligatoires.	Terrassements et creusement à faible profondeur liés à la réalisation des travaux de viabilisation de la zone.	Éviter: En cas de nécessité de dépôt ou d'extraction de matériaux pendant la phase travaux, ceux-ci s'effectueront sur des sites autorisés. Les éventuels excédents de déblais ne seront pas déversés sur des zones humides. Réduire: Durant la phase de chantier, l'objectif sera de limiter au maximum les déblais à évacuer en les réutilisant en remblais ou talus autant que possible. Si de la terre doit être apportée sur le site, elle devra être de bonne qualité écologique. Les lieux de stockage de terre végétale seront limités et ponctuels.
Soils	Le chantier induit un risque potentiel de pollution susceptible de s'infiltrer dans le sol.		Éviter: En phase chantier, les périodes d'interventions seront choisies suivant les conditions météorologiques (hors des périodes pluvieuses). Les substances polluantes utilisées seront stockées dans des récipients étanches et sur des aires de stockage imperméabilisées (bacs de rétention). La procédure d'intervention d'urgence, élaborée par l'entreprise et validée par le maître d'œuvre, sera affichée par le responsable environnement du chantier, afin d'indiquer les mesures à prendre en cas de pollution accidentelle sur le chantier. Aucun rejet de substances non naturelles ne sera autorisé. Réduire: Les principes constructifs (fondations, profondeurs d'encastrement, contraintes admissibles sous fondations, dallage, etc.) seront précisés par une étude géotechnique de conception G2 avant-projet.
Hydrographie et ruissellements	Risque d'augmentation du débit de pointe, augmentation de l'imperméabilisation des sols.		La ZAC de la Montagne Plus est soumise à la réalisation d'un dossier dit « loi sur l'eau » réalisé en parallèle de cette étude d'impact. L'objectif est de préserver le milieu récepteur tout en respectant les documents supra-communaux (PLUm, SDAGE, SAGE). Éviter: Préservation de 6.3 ha de zones humides (zone perméable permettant l'infiltration de l'eau) au Nord et à l'Ouest du CIS et au Nord du secteur Habitat sur 8.3 ha, limitant l'imperméabilisation des sols.
Qualité des eaux de surface et des milieux aquatiques	Risque de pollution générée par l'urbanisation nouvelle.		Réduire: Stockage dans l'emprise du projet sans rejet sur l'extérieur pour une pluie de retour de 2 ans (par exemple, des noues). Stockage dans l'emprise du projet avec un débit de fuite régulé vers l'extérieur pour une pluie de retour de 50 ans (par exemple, des bassins de rétention). Le projet devra également être en mesure de gérer le volume de ruissellement excédentaire pour une pluie centennale (par débordement du bassin de rétention sur des zones prévues à cet effet). Réduire: Le premier aménagement réalisé sera un dispositif d'assainissement provisoire à l'aval des terrassements, avec des filtres à paille en sortie de fossés. Lors des travaux, les entreprises ont l'obligation de récupérer, de stocker et d'éliminer les huiles de vidanges des engins. Les engins seront équipés d'un kit-antipollution. En phase exploitation, le projet sera équipé de bassins de rétention, permettant la décantation des particules fines. Une vanne à guilotine permettra d'éviter les pollutions accidentelles. Les bassins seront équipés d'une cloison siphonnée permettant de diminuer le risque de pollution par les hydrocarbures.
Zones humides	Risque de dégrader/détruire les zones humides environnantes pendant les travaux. Destruction d'une partie (1,04 ha) des zones humides sur les secteurs restant à aménager sur la ZAC.		Réduire: Entre le projet initial de 1992 et 2020, la superficie totale projetée d'aménagement de la tranche Ouest est passée de 58 770 m ² à 12 400 m ² (l'ensemble des zones humides étaient impactées dans le projet d'origine, le règlementation sur cette thématique datant de 2008). 6.3 hectares de zones humides seront préservés dans le cadre du projet (en comptant la zone non aménagée au Nord de la ZAC). Concernant la phase chantier, une campagne de sensibilisations sur les milieux naturels sera conduite auprès des entreprises afin de limiter les impacts des travaux et opérations annexes (stockage, manœuvres...) En limite du périmètre aménageable, une clôture sera installée pour mettre en défens les enjeux environnementaux, dont les zones humides. Compenser: Le projet entraînant un impact résiduel après Évitement et Réduction sur 10 400 m ² de zones humides, il est proposé en compensation la restauration d'au moins 20 800 m ² de zones humides (soit au moins égale à 200 %). Les zones humides détruites présenteront essentiellement un intérêt biologique (accueil de la biodiversité) et dans une moindre mesure, une fonction de stockage de carbone. La compensation sera réalisée sur les sites de la Haie Durand (5.65 ha de zones humides ciblées via une restauration de cours d'eau et zones humides associées, modulation de gestion et arrêt de fertilisation, implantation de haies favorisant la rétention d'eau) et sur la tranche Nord Haie d'Archeleau (dépasse sur 7400 m ²). Un plan de gestion sur 30 ans à l'échelle du site de la ZAC (parcelles non urbanisées) et du site de compensation sera établi afin de valoriser les potentialités écologiques des zones humides. Les parcelles du site de la Haie Durand sont des parcelles privées. L'acquisition de ces parcelles, par le biais d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), est un moyen de sécuriser ces espaces de compensation. L'ORE permettra de pérenniser ces actions de préservation et de valorisation des enjeux écologiques.

	Impacts temporaires négatifs	Impacts permanents négatifs	Impacts positifs	Principales mesures d'évitement, de réduction et de compensation
Ressource en eau	Risque de pollution des eaux souterraines lors des travaux	Risque de pollution des eaux souterraines en phase de viabilisation.	/	<p>Eviter :</p> <p>Les mesures relatives à la protection des eaux souterraines pendant la période de chantier sont liées à la prévention d'éventuelles pollutions par rejet de surfactant ou infiltration. Elles concernent la réduction des flux de matières en suspension et des risques de pollution accidentelle. Les mesures associées à la thématique des eaux superficielles (voir plus haut) permettront également de préserver les eaux souterraines.</p> <p>Réduire :</p> <p>En phase travaux, si des venues d'eau apparaissent en cours de terrassement, elles devront être collectées en périphérie. Un procédé de drainage pourra alors être mis en place dès le démarrage des travaux.</p> <p>En phase exploitation, le bassin de rétention permettra de collecter et de stocker les eaux potentiellement chargées en polluant.</p> <p>Réduire :</p> <p>La gestion des eaux pluviales prévoit des bassins dont le dimensionnement permet le stockage de l'eau de pluie pour un retour de 50 ans et des noues pour le stockage de l'eau de pluie sans rejet vers l'extérieur pour un retour de 2 ans.</p>
Le risque inondation	Le projet d'aménagement de site en dehors du périmètre d'application de zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, il n'est pas considéré comme inondable.	Potentiels mouvements de terrain auxquels est soumis le bâti.	/	<p>Réduire :</p> <p>Les recommandations relatives aux constructions neuves consistent à effectuer une étude géotechnique en phase « projet » pour vérifier la présence de sols sensibles au phénomène retrait-gonflement. Cette étude permettra de définir les mesures à mettre en œuvre pour sécuriser le chantier sur ce secteur et de dimensionner les fondations des futurs bâtiments.</p>
Retrait-gonflement des argiles	/	/	/	<p>Eviter :</p> <p>Le projet évite 6,3 hectares de zones humides au sein de la ZAC (qui ne seront pas urbanisés) et préserve une grande partie de haies, limitant les impacts négatifs sur les fonctions de captage du CO₂. Le plan de gestion des espaces verts sera établi en prenant en compte l'objectif de stockage de carbone et la limitation des émissions de CO₂.</p>
Facteurs climatiques locaux	Augmentation de la consommation d'énergie liée à la période de travaux et donc des émissions de CO ₂ (gaz à effet de serre).	Augmentation de la consommation d'énergie liée à l'urbanisme (chauffage, éclairage, transport) et donc des émissions de CO ₂ (gaz à effet de serre).	/	<p>Eviter :</p> <p>Aucune mesure particulière n'est donc prévue.</p>
Le patrimoine naturel	Au stade actuel de connaissance, le projet n'impactera ni les sites Natura 2000, ni les ZNIEFF, ni aux réserves naturelles les plus proches du projet, ces derniers n'étant pas en forte interaction avec le secteur de la ZAC de la Montagne Plus.	/	/	<p>Eviter :</p> <p>Entre 2011 et 2020, la prise en compte des enjeux environnementaux a permis de réduire temporairement à aménager de 3 ha à 1,24 ha, et 6,3 hectares de zones humides et habitats d'espèces associées ont été préservés. Ces habitats sont des bois, fourrés, prairies et habitats de reproduction des amphibiens (4 mètres) qui sont préservés.</p> <p>Réduire :</p> <p>En phase exploitation, sur la tranche Ouest, une grande majorité (1,95 ha sur 2,36 ha) des habitats d'espèces protégées est maintenue ainsi que les 4 mètres. Une bande de 4 mètres avec la végétation en place à l'intérieur du périmètre du CIS permet de conserver des habitats favorables aux reptiles.</p> <p>Sur la tranche Nord Haie d'Anchois, la zone humide est préservée. L'ensemble des haies composées de chênes de haut-jets seront également maintenues en phase de viabilisation. Elles sont exclues du périmètre cessible et appartiennent à un espace paysager à protéger d'après le PLUm. L'objectif est de conserver les connectivités écologiques. De plus, un tuteur de protection est mis en place de part et d'autre de ces haies afin de permettre la gestion et l'entretien.</p> <p>Les sites seront équipés de bassins de traitement des eaux afin de limiter l'incidence des projets sur les milieux récepteurs. Ces sites limiteront les nuisances lumineuses, notamment pour les chiroptères.</p> <p>En phase travaux, mise en place d'une barrière physique limitant la zone d'évolution des engins entre les sites à aménager et les zones habitats à protéger (zones humides et haies). En cas d'observation par l'écologue de charrier d'espèces protégées dans les emprises des travaux, un sauvetage de ces individus sera entrepris avant l'édification du chantier, de façon que les individus poursuivent leur route ou continuent leur cycle au sein d'une zone non impactée à proximité. Des panneaux seront également mis en place dès le démarrage du chantier. Les travaux seront réalisés hors de la période de reproduction.</p> <p>Compenser :</p> <p>L'aménagement du CIS va conduire à la destruction d'une haie de 77 m et de 7,356 m² de petite boisements, habitats favorables des espèces protégées. En compensation, le projet prévoit la restauration et création de haies, habitats de « Végétal Local » (254 m² soit un ratio de compensation à 3,2) et d'un bosquet écoplané labellisé (11 605 m², soit un ratio de compensation de 1,58) sur le site de la Haie Durand et la tranche Nord Haie d'Anchois. Les haies seront composées d'essences locales et disposées en strates (arborescente, arbustive et herbacée).</p> <p>Accompagner :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mise en place de 3 mètres, habitats favorables aux amphibiens ; Gestion écologique (curage, élagage) de 2 mètres. Mise en place d'un inhamulum et d'un hémimaculum, gîte favorable aux reptiles. Restauration d'habitats prioritaires sur 6,1 ha dont 5,65 ha en zone humide (arrêt de la fertilisation, fauche tardive), favorable à la biodiversité (alimentation de l'avifaune dont le chardonneret élégant notamment, et déplacement/hausse des chiroptères) Mise en place d'un passage à faune entre la tranche Ouest et le boisement préservé au nord de la RD54
Biodiversité	Perturbation temporaire des habitats et de la faune phase travaux : terrassement, défrichage, déchargement d'emprise	Transformation d'un milieu boisé fermé et d'une prairie en un paysage urbain, susceptible d'entraîner une perte potentielle de biodiversité locale.	/	<p>Eviter :</p> <p>Aucune mesure particulière n'est donc prévue.</p>

		Principales mesures d'évitement, de réduction et de compensation	
Impacts temporaires négatifs	Impacts permanents négatifs	Impacts positifs	
Confinités écologiques	Le projet n'est concerné par aucun corridor ou réservoir de biodiversité désigné au SRCE. Il n'est donc pas de nature à détériorer les fonctionnalités de la trame verte et bleue.	Confortement et pérennisation de la communauté écologique locale sur le site de la Haie Durand	Aucune mesure complémentaire à celles présentées en faveur des espèces et des zones humides n'est prévue en l'absence d'effet sur la trame verte et bleue telle qu'identifiée au SRCE ou à l'échelle locale.
Démographie et habitat	/	Croissance de la population favorable au maintien de la vie locale.	En l'absence d'impact négatif notable, aucune mesure spécifique n'est nécessaire.
Activités économiques	/	Le personnel responsable des travaux générera une augmentation de consommation dont bénéficiera l'économie locale. En phase exploitation, l'arrivée de nouveau habitants sur la commune aura un impact positif sur la dynamique économique.	En l'absence d'impact négatif notable, aucune mesure spécifique n'est nécessaire.
Équipements et services	Coupages de réseaux éventuelles durant la phase chantier.	Mise en place d'un nouvel équipement – Service Départemental d'Incendie et de Secours.	Résultant. En cas de nécessité de coupure de réseau en phase travaux, une information auprès des riverains et de la mairie sera réalisée. Le projet pourra prévoir plusieurs dispositifs pour limiter la quantité des déchets (conteneurs collectifs, compost, ...).
Assainissement collectif	/	/	Sans objet
Foncier	/	/	Éviter, réduire : La séquence ERC appliquée aux zones humides et aux milieux naturels a permis de limiter l'impact résiduel et donc le besoin compensatoire, donc la mobilisation de foncier pour les mesures compensatoires. Compenser : Le site de compensation sélectionné va faire l'objet d'acquisition des parcelles à l'amiable ou par voie d'expropriation ou faire l'objet de conventionnement via O.R.E. (Obligation Réelle Environnementale) avec les propriétaires concernés. Des échanges avec les propriétaires des parcelles ont permis de présenter les principes de réalisation du projet de valorisation sur le site de la Haie Durand.

		Principales mesures d'évitement, de réduction et de compensation			
	Impacts temporaires négatifs	Impacts permanents négatifs	Impacts positifs		
Conditions de déplacement	Augmentation du trafic routier liée à la période de travaux et risque d'accidents.	Augmentation du trafic routier liée à l'arrivée de nouvelles populations, particulièrement aux heures de pointe et augmentation d'aménagement d'un CIS.	/	<p>Éviter :</p> <ul style="list-style-type: none"> En phase chantier, toutes les dispositions visant à assurer la sécurité des personnes présentes et des riverains seront prises, en particulier : <ul style="list-style-type: none"> - Clôture du chantier, - Interdiction du chantier à toute personne étrangère, - Signalisation des sorties de chantier et des zones de travaux, - Définition en concertation avec le maître d'ouvrage, d'un itinéraire d'accès des camions obligatoire, les moins nuisant vis-à-vis des zones habitées (tranche Nord) et des usages de la voie. <p>Réduire :</p> <ul style="list-style-type: none"> En phase chantier, les travaux seront organisés de façon à maintenir en permanence les accès aux riverains (piétons et véhicules). Une information régulière et efficace, tant des riverains que des usagers de la route, sur la progression du chantier et les contraintes imposées par les travaux, sera effectuée. Une signalisation sur le terrain renseignera sur les déviations ou restrictions de circulation. La presse locale sera également destinataire des avis d'information sur le déroulement des travaux et leur répercussion sur la circulation locale. En phase exploitation, les deux sites sont localisés à proximité des dessertes en transports collectifs ce qui favorise les déplacements alternatifs à la voiture. <p>Éviter :</p> <ul style="list-style-type: none"> En phase exploitation, la tranche Nord (habitat) est située au-delà des infrastructures routières bruyantes (selon l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation). Le CIS n'est pas concerné par l'arrêté du 23 juillet 2013. <p>Réduire :</p> <ul style="list-style-type: none"> En phase chantier, le règlementation prévoit une limitation des niveaux de bruit émis par les engins. Il est également possible de prévenir les risques de nuisances acoustiques pendant la phase travaux en prenant quelques précautions : interdiction de réaliser les installations de chantier à proximité de la zone bâtie (tranche Nord notamment), vérifier la conformité du matériel proposé par les entreprises avec les normes en vigueur, adaptation des horaires de chantier (le travail de nuit, dimanche et jours fériés est interdit, sans accord préalable du maître d'ouvrage); définition d'un itinéraire d'accès des camions obligatoire, le moins nuisant vis-à-vis des zones habitées et des usages de la voie, l'information des riverains. En phase exploitation, les nouvelles voies créées dans le cadre du projet (desserte...) et les toits bâtis seront pensés de manière à conserver des zones calmes pour les espaces extérieurs. 	
Environnement sonore	Gêne sonore vis-à-vis du voisinage provenant des engins de travaux.	Gêne sonore vis-à-vis du voisinage provenant du trafic routier.	/	<p>Réduire :</p> <ul style="list-style-type: none"> En phase chantier, l'emploi d'engins et d'équipement conformes à la réglementation en vigueur relative aux émissions de gaz d'échappement permettra de limiter cette charge polluante supplémentaire à l'atmosphère. En cas de terrassement par temps sec, l'aspersion d'eau sur les sols sera effectuée afin de limiter les envois de poussière. Le brulage à l'air libre de déchets de chantier sera interdit. En phase exploitation, les sites seront connectés aux transports en commun (bus n°78 et E8) afin d'encourager leur utilisation. 	
Qualité de l'air	Le chantier induit un risque de nuage de poussière.	Augmentation des émissions polluantes en phase exploitation.	/	<p>Réduire :</p> <ul style="list-style-type: none"> En phase chantier, l'emploi d'engins et d'équipement conformes à la réglementation en vigueur relative aux émissions de gaz d'échappement permettra de limiter cette charge polluante supplémentaire à l'atmosphère. En cas de terrassement par temps sec, l'aspersion d'eau sur les sols sera effectuée afin de limiter les envois de poussière. Le brulage à l'air libre de déchets de chantier sera interdit. En phase exploitation, les sites seront connectés aux transports en commun (bus n°78 et E8) afin d'encourager leur utilisation. 	
Patrimoine culturel	La DRAC a réalisé un diagnostic archéologique sur l'ensemble du site. Les services de la DRAC n'évisaient pas de prescrire un complètement archéologique sur la zone.	/	/	<p>Réduire :</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de découverte fortuite de vestige archéologique, le chantier sera arrêté de façon à préserver le patrimoine archéologique susceptible d'être impacté par le projet. La DRAC en sera informée, conformément aux dispositions de la Loi du 27 septembre 1941. Des mesures correctives pourraient être nécessaires par rapport au volet archéologique si le diagnostic révèle des vestiges sur la zone. Ces éléments seront prévus au stade du projet. 	
Risques technologiques	Les sites d'étude ne sont pas concernées par les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou le Transport de Matière Dangereuse.	/	/	Aucune mesure n'est envisagée.	
Autres sources de pollution et nuisances	Le voisinage pourrait être incommodé par d'éventuelles vibrations	/	/	<p>Réduire :</p> <ul style="list-style-type: none"> En phase travaux, afin d'éviter les problèmes de vibrations, des opérations de compactage seront réalisées de préférence avec un compacteur à pneus, en évitant dans la mesure du possible le compactage dynamique. 	
Paysage	Modification du paysage en phase travaux.	Modification d'un paysage naturel à un paysage urbain et modification des perceptions visuelles.	/	<p>Réduire :</p> <ul style="list-style-type: none"> En phase chantier, l'impact du projet sera atténué par la mise en œuvre d'une approche qualitative et une organisation rigoureuse : gestion des matériaux et des engins, gestion des déchets, stockages efficaces soigneusement, mise en place de palissades, etc... ainsi que par le strict respect des éléments végétaux concernés dans le plan d'aménagement (les haies de la tranche Nord notamment). En phase exploitation, les mesures d'insertion paysagère seront une partie intégrante du projet d'aménagement. 	

2. Modalités de suivi dans les temps des mesures

Modalités de suivi dans le temps	
Eléments physiques	
Topographie	Limitation, gestion, traçabilité et éventuel traitement des déblais. En phase PRO, bilan des volumes nécessaires remblai – déblai.
Sols	<p>En phase chantier, le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage se chargeront de vérifier les mesures adaptées par les entreprises de travaux, pour limiter les incidences sur le milieu environnant. L'absence de travaux de terrassement en période pluvieuse fera l'objet d'un suivi. Un protocole de traçabilité des terres sera mis en place.</p> <p>Pour le projet habitat : Si LAD SELA est l'aménageur, cette société assurera la maîtrise d'œuvre de la gestion et l'entretien des ouvrages destinés au recueil et à la régulation des eaux pluviales. Cette gestion et cet entretien seront assurés par des entreprises spécialisées, missionnée par LAD SELA. Une fois les ouvrages remis à Nantes Métropole, cette gestion et cet entretien seront assurés par Nantes Métropole.</p> <p>Pour le projet du CIS : les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront directement réalisés par le CIS lui-même, tout comme la gestion et l'entretien.</p>
Hydrographie et ruissellements	<p>L'entretien des bassins et des noues consistera à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tondre le gazon de manière régulière, • Ramasser régulièrement les flottants (feuilles et détritits), • Entretien des berges (stabilité, étanchéité), • Nettoyer les ouvrages de prétraitement et grilles, • Curer la fosse de décantation (surfondeur près de l'exutoire), • Arroser le gazon et la végétation en période sèche, • Tailler les végétaux plantés. <p>L'entretien curatif consistera, quant à lui :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faucardage avec enlèvement des végétaux, • Élimination de la vase et autres déchets par curage lorsque leur quantité induit une modification du volume utile de rétention. Le bassin sera vidé tous les 10 ans environ pour entretenir les ouvrages habituellement noyés pour curer le bassin. <p>Il est toujours difficile d'estimer les fréquences d'entretien des installations de gestion des eaux pluviales (regards, canalisations, limiteurs de débits et avaloirs). L'ensemble sera inspecté au minimum deux fois par an (avant l'hiver mais après la chute des feuilles des arbres) et à la fin du printemps (avant les orages estivaux). Toutefois, une inspection des</p>

	<p>installations sera effectuée à la suite de chaque événement pluvieux exceptionnel. L'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera effectué à la suite de chaque inspection et, de manière générale, aussi souvent que nécessaire.</p> <p>Les ouvrages de gestions de eaux pluviales peuvent à la longue se colmater par dépôt des particules fines. Ce risque est infime si l'entretien en amont est réalisé aussi souvent que nécessaire. Cependant en cas de colmatage, un léger curage peut être nécessaire afin de décolmater les ouvrages. Ces terres seront évacuées vers une filière adaptée.</p> <p>Des vidanges des bassins se feront éventuellement dans le réseau des eaux usées lors des opérations de nettoyage.</p> <p><u>Projet CIS</u> : Concernant les ouvrages de gestion des eaux pluviales envisagés pour le site d'implantation du CIS, ceux-ci seront réalisés par le CIS directement. La gestion et l'entretien seront assurés par le CIS lui-même.</p> <p><u>Projet habitat</u> : Concernant la partie habitat au Nord de la ZAC, le découpage opérationnel de cette zone n'est pas connu à ce jour. En cas de réalisation par exemple d'un lotissement mené par la SELA, les ouvrages de régulation seraient réalisés par elle-même hormis les ouvrages de stockage à la parcelle (dans le cas de constructions de maisons individuelles) qui seraient à réaliser par les preneurs de parcelle. La gestion et l'entretien des ouvrages situés sur la partie commune du lotissement serait à la charge de la SELA jusqu'à rétrocession de ces dits espaces à Nantes Métropole qui en prendrait alors la gestion et l'entretien.</p>
<p>Qualité des eaux de surface et des milieux aquatiques</p>	<p>Les ouvrages de rétention seront entretenus régulièrement et soumis au minimum, à 2 visites par an : avant l'hiver et à la fin du printemps. Les hydrocarbures contenus au niveau de la cloison siphonoïde seront régulièrement (2 à 3 fois par an) récupérés et traités par une entreprise spécialisée.</p> <p>Lors du terrassement sur le périmètre du projet du CIS, un écologue assurera le suivi du décaissement sur la zone correspondant à l'habitat favorable aux amphibiens.</p>
<p>Zones humides</p>	<p>Un suivi écologique des mesures compensatoires des zones humides pendant 30 ans (état de référence, n+1 à n+5, n+10, n+20 et n+30) sera assuré. L'état de référence a été réalisé en 2020. Une partie de ce suivi concernera l'évaluation des espèces floristiques caractéristiques des zones humides selon l'arrêté du 24 Juin 2008 et déterminera le taux de recouvrement de ces espèces hydrophiles. Il sera alors possible de comparer la diversité et le taux de recouvrement d'année en année.</p> <p>Le curage et élagage des mares seront réalisés tous les 5 à 10 ans.</p> <p>Un écologue de chantier prospectera au préalable les zones sensibles et s'assurera de l'absence d'espèce protégées (amphibiens, reptiles, chiroptères et oiseaux).</p> <p>Un suivi écologique pendant 30 ans (état de référence, n+1 à n+5, n+10, n+20 et n+30) concernera l'évaluation des espèces faunistiques ; <u>les amphibiens, les reptiles et les odonates</u></p>

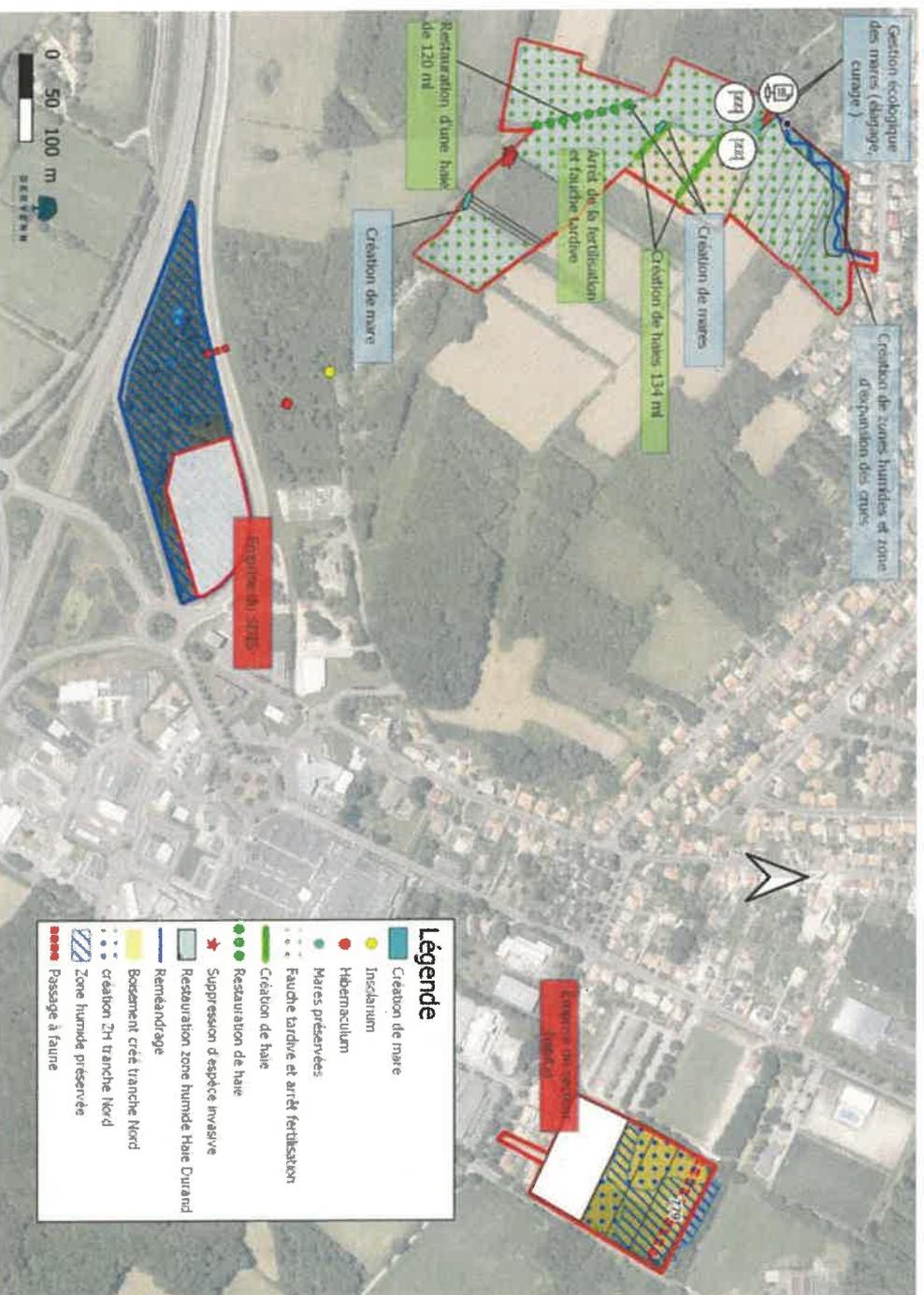
	seront constatés comme indicateur de naturalisation. Ce suivi pourra être couplé avec le suivi des zones humides sur 30 ans. L'état de référence a été réalisé en 2020. La gestion du site de la Haie Durand sera assurée par une fauche tardive.
	La pérennité du site de la Haie Durand est garantie soit par la mise en place d'une ORE (en cours de négociation), soit par l'acquisition des parcelles ou en dernier recours sans accord amiable par l'expropriation.
Ressources en eau	Le bassin sera vidé tous les 10 ans environ pour entretenir les ouvrages habituellement noyés pour curer le bassin. Les ouvrages de rétention seront entretenus régulièrement et soumis au minimum, à 2 visites par an : avant l'hiver et à la fin du printemps. Les hydrocarbures contenus au niveau de la cloison siphonoïde seront régulièrement (2 à 3 fois par an) récupérés et traités par une entreprise spécialisée.
Risques naturels : inondation	Les dispositifs d'assainissement des eaux pluviales feront l'objet d'un suivi régulier.
Risques naturels : retrait-gonflement des argiles	Aucun suivi n'est envisagé après la réalisation des travaux.
Facteurs climatiques locaux et la vulnérabilité du projet au changement climatique	Néant.
Patrimoine naturel	
Continuités écologiques	Néant.
Milieu naturel	Avant le démarrage des travaux, des mesures environnementales doivent être mises en place (barrière de protection, barrière anti-intrusion, destruction de l'espèce invasive). Lors du terrassement sur le périmètre du projet du CIS, un écologue assurera le suivi du décaissement sur la zone correspondant à l'habitat favorable aux amphibiens. Un suivi écologique des mesures compensatoires des zones humides pendant 30 ans (état de référence, n+1 à n+5, n+10, n+20 et n+30) sera assuré. L'état de référence a été réalisé en 2020. Une partie de ce suivi concernera l'évaluation des espèces floristiques caractéristiques des zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 et déterminera le taux de recouvrement de ces espèces hydrophiles. Il sera alors possible de comparer la diversité et le taux de recouvrement d'année en année.
	Le curage et élagage des mares seront réalisés tous les 4 à 5 ans, pendant toute la durée de l'ORE.

	<p>Un écologue de chantier prospectera au préalable les zones sensibles et s'assurera de l'absence d'espèce protégées (amphibiens, reptiles, chiroptères et oiseaux). Un suivi écologique pendant 30 ans (état de référence, n+1 à n+5, n+10, n+20 et n+30) concernera l'évaluation des espèces faunistiques ; les amphibiens, les reptiles et les odonates seront constatés comme indicateur de naturalisation. Ce suivi pourra être couplé avec le suivi des zones humides sur 30 ans. L'état de référence a été réalisé en 2020.</p> <p>Afin de prendre en compte l'avis du CSRPN, il est précisé que les mares seront créées après la première année de suivi écologique afin de permettre une implantation en dehors des stations d'espèces végétales patrimoniales.</p>
Éléments socio-économiques et équipements	
Démographie et habitat	Néant
Activités économiques	Néant
Equipements et services	<p>Pour garantir une compatibilité des différents raccordements et une limitation des nuisances sur les riverains : maître d'œuvre et entreprises au stade Projet et viabilisation de la zone - étude en concertation avec les concessionnaires et suivi travaux.</p> <p>Suivi des besoins en eau potable, eaux usées, électricité.</p>
Assainissement collectif	Néant
Foncier	L'acquisition par LAD-SELA des parcelles sur le site de la Haie Durand (site de compensation) ou la mise en œuvre des mesures d'expropriation.
Cadre de vie	
Conditions de déplacement	Suivi des besoins et de la fréquentation des modes alternatifs.
Environnement sonore	Les risques de génération des nuisances sonores seront réduits par le strict respect des mesures de prévention par les entreprises de travaux (utilisation de matériel conforme aux normes d'émissions sonores).
Qualité de l'air	Le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre pourront réaliser fortuitement des mesures de pollution de l'air durant toute la phase du chantier.
Patrimoine culturel	Le risque de dégradation du patrimoine sera réduit par le strict respect des mesures de déclaration en cas de découverte fortuite d'un élément du patrimoine archéologique par les entreprises travaux. Le Maître d'ouvrage pourra stopper les travaux en cas de découverte et signalées aux services préfectoraux chargés de la préservation du patrimoine.
Risques technologiques	Néant

Autres sources de pollution et nuisances	Les risques de génération des vibrations seront réduits par le strict respect des mesures de préservation par les entreprises de travaux.
Le paysage	Le maître d'œuvre s'assurera de l'état de propreté pendant toute la phase chantier.
La santé	Néant

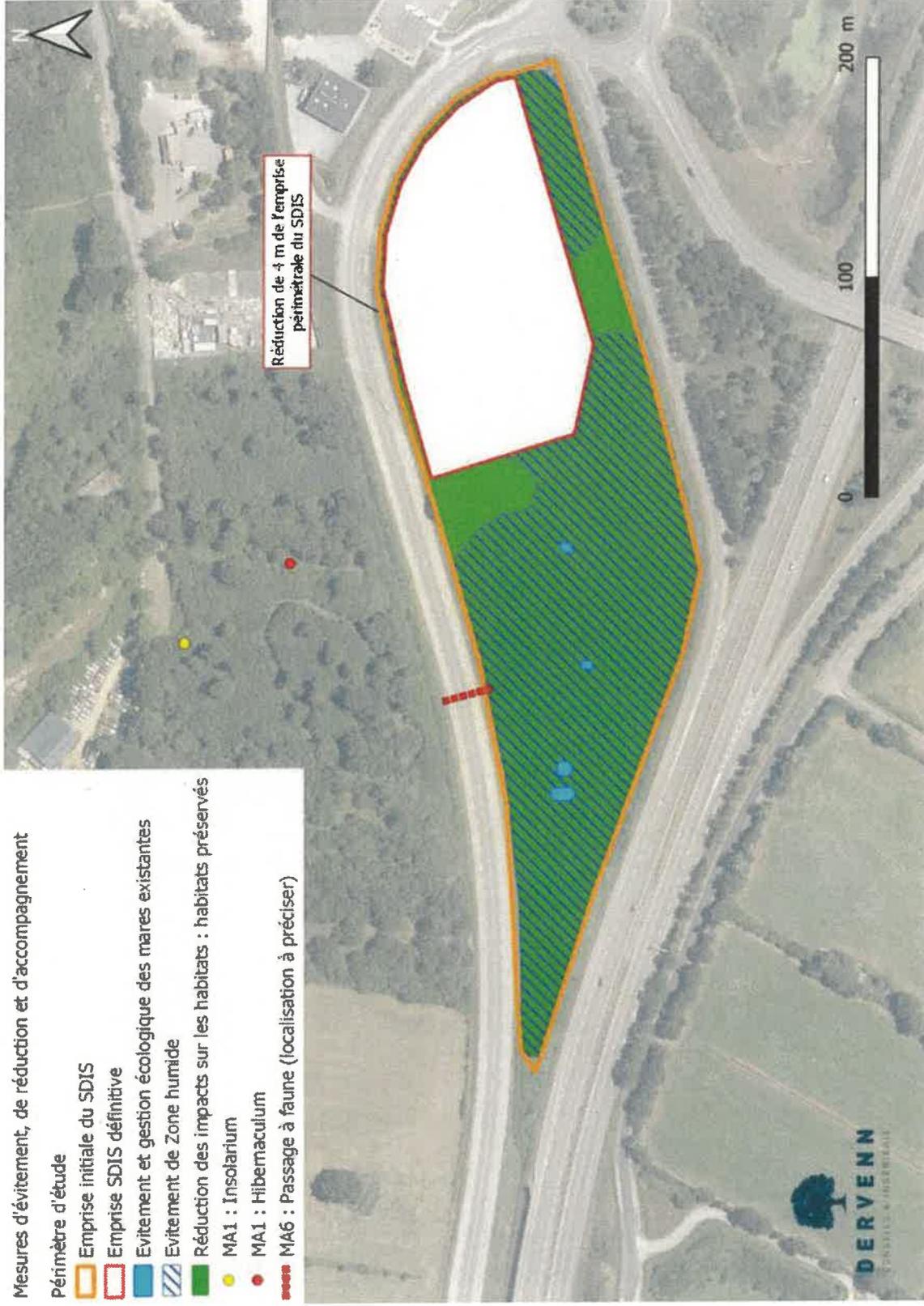
3. Cartographie des mesures environnementales

Les cartographies suivantes présentent une synthèse des mesures environnementales envisagées sur les 3 sites de compensation et le détail par site. Ces cartographies sont extraites de l'étude d'impact.



Synthèse des mesures éviter, réduire, compenser

- Mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement
- Périmètre d'étude
 - ▭ Emprise initiale du SDIS
 - ▭ Emprise SDIS définitive
 - ▭ Evitement et gestion écologique des mares existantes
 - ▭ Evitement de Zone humide
 - ▭ Réduction des impacts sur les habitats : habitats préservés
 - MA1 : Insolarium
 - MA1 : Hibernalium
 - ▬ MA6 : Passage à faune (localisation à préciser)



Réduction de 4 m de l'emprise
péri-métrale du SDIS

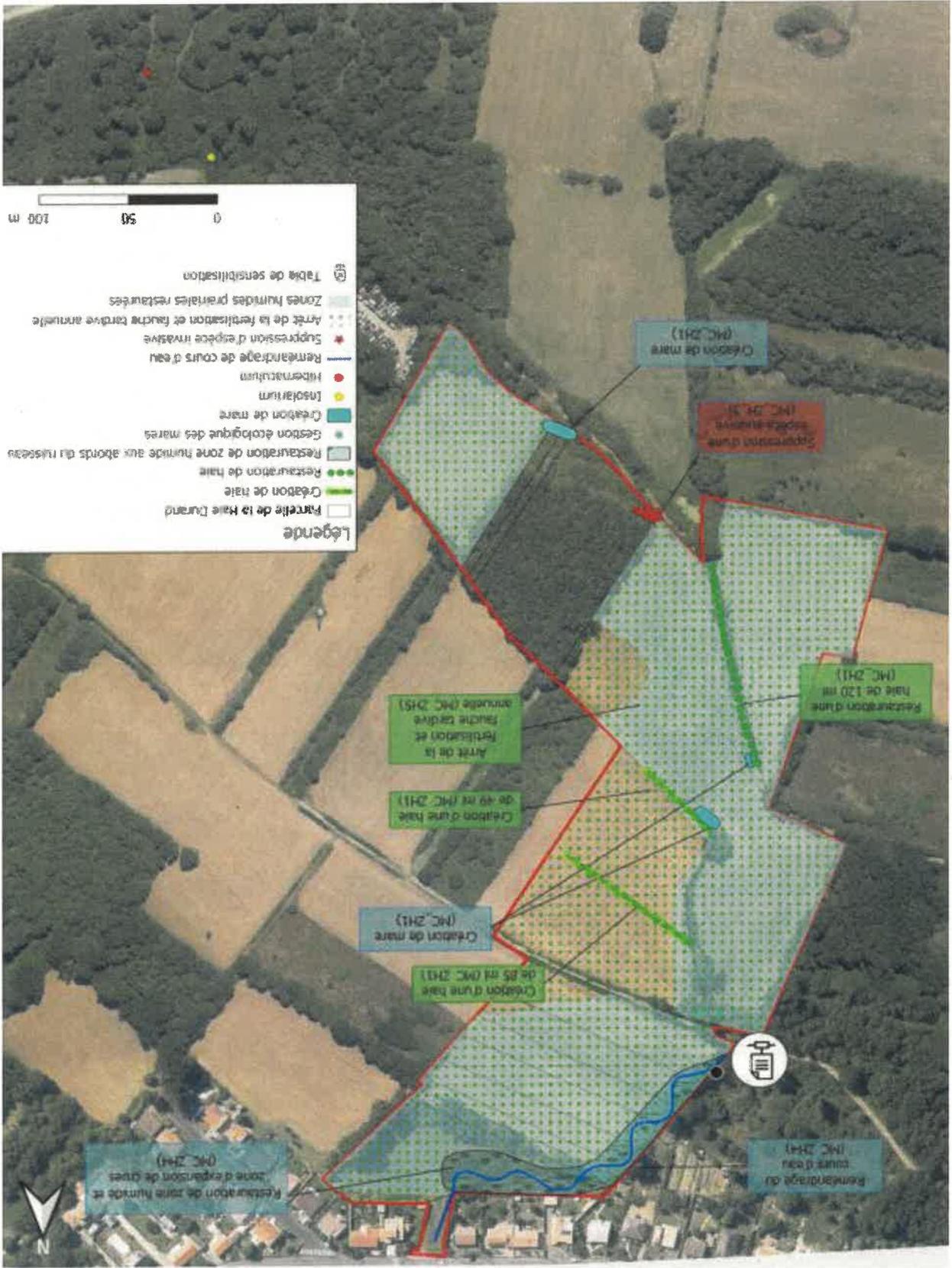
Mesures éviter, réduire, compenser - Zone RD 64 Nord et Sud

Tranche Nord (projet habitat) Site Haie d'Ancheteau



Mesures éviter, réduire, compenser - Site Haie d'Ancheteau

Mesures éviter, réduire, compenser - Site Haie Durand



4. Estimation du coût des mesures environnementales

L'estimation sommaire des dépenses des mesures en faveur de l'environnement s'élève à environ 255 850 € HT.

Mesures environnementales	Coût € HT
Bassin de rétention et ouvrage	Compris dans le projet
Achat du foncier pour la compensation des zones humides	80 000 €
Site de la Haie Durand	
Création haies	2 010 €
Restauration haies	1 200 €
Création mares	4 500 €
Gestion écologique des mares	1 000 €
Restauration zones humides	3 840 €
Reméandrage cours d'eau	18 750 €
Fauche annuelle tardive et arrêt fertilisation	Inclus au projet
Suppression espèces invasives	500 €
Table de sensibilisation	1 000 €
Site Tranche nord	
Etrépage	6 000 €
Création boisements	24 750 €
RD64 et secteur nord	
Création hibernaculum	500 €
Création d'insolarium	500 €
Passage à faunes	75 000 €
Etudes et suivis	
Suivi des mesures compensatoires (suivi faune, haies et zones humides)	27 000 €
Suivi des travaux par un coordinateur environnement	3 000 €
Inspection par écologue / coordinateur environnement	3 000 €
Rédaction d'un plan de gestion	3 300 €
TOTAL	255 850 €

Annexe 3

– Document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération–



AMENAGEMENT DE LA ZAC MONTAGNE PLUS

Commune de LA MONTAGNE

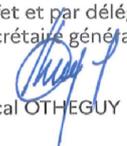
MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANTS

L'INTERET GENERAL DU PROJET

Vu pour être annexé à mon arrêté
n°2024/BPEF/045 en date du 19 mars 2024

Nantes, le 19 mars 2024
LE PREFET

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général


Pascal OTHEGUY

RAPPEL DE LA PROCEDURE

La ZAC Montagne plus à vocation industrielle, commerciale et tertiaire, d'une superficie de 38,5 ha, a été créée en 1992, à l'initiative de la Commune de la Montagne. Un traité de concession d'aménagement a été signé entre la Commune de la Montagne et Loire Atlantique Développement-SELA en 1993 en vue de concéder la réalisation de la ZAC.

Par délibération du 11 octobre 2002, la compétence en matière de développement économique a été transférée à Nantes Métropole. Par la suite, l'opération d'aménagement de la ZAC Montagne Plus a été déclarée d'intérêt communautaire et Nantes Métropole s'est substituée de plein droit à la commune de La Montagne au 1^{er} janvier 2003.

Deux derniers secteurs restent à aménager au sein de la ZAC MONTAGNE PLUS :

- Tranche Ouest : implantation d'un centre d'incendie et de secours (C.I.S) pour le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) 44.
- Tranche Nord : réalisation d'un projet habitat.

Pour la réalisation de ces projets, le conseil métropolitain a sollicité, par délibération du 22 janvier 2021, l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à :

- L'autorisation environnementale unique (autorisation loi sur l'eau avec étude d'impact et dérogation espèces protégées) au titre des articles L.181-1 et L181-2 du code de l'environnement ;
- La Déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux nécessaires à la réalisation des projets précité, prononcée au profit de Loire Atlantique Développement-SELA, emportant mise en compatibilité du PLUm ;
- La cessibilité des parcelles nécessaire à la réalisation des projets (délimitation exacte des immeubles à acquérir par voie d'expropriation et identification, de façon précise, des propriétaires et autres titulaires de droits concernés par le projet).

La désignation du commissaire enquêteur et les modalités d'organisation de l'enquête publique unique ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 13 septembre 2023, numéroté n° 2023/BPEF/096. L'enquête publique s'est correctement déroulée du mercredi 11 octobre au vendredi 10 novembre inclus 2023. Conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a remis le jeudi 16 novembre 2023 ses observations écrites et orales, consignées dans un procès-verbal de synthèse. Nantes Métropole et LAD-SELA lui ont adressé en retour un mémoire en réponse le 29 novembre 2023.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 09 décembre 2023 au Préfet du Département de Loire-Atlantique. Il a émis un avis favorable, sans réserve, pour la procédure d'autorisation environnementale unique et un avis favorable avec deux réserves pour la procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLUm. Les réserves portent sur la nécessité de mettre en cohérence le plan des mesures compensatoires avec le périmètre de D.U.P concernant la parcelle communale AK 225. En réponse à ces réserves, le plan et l'état parcellaire ont été modifiés.

Pour la procédure de cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, le commissaire enquêteur a estimé que tous les moyens avaient été mis en œuvre pour informer le public, les propriétaires et autres personnes concernés. Il a indiqué toutefois regretter que l'enquête parcellaire n'ait pu aboutir suite au manque de réponse du public concerné.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique, c'est-à-dire les fondements de fait ou de droit de la déclaration de projet et le bien-fondé de la réalisation du projet.

1. PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste en l'implantation d'un nouveau C.I.S au sein de la tranche Ouest de la ZAC ainsi qu'en la réalisation d'un projet d'habitat au sein de la tranche Nord.

Le futur projet de centre d'incendie et de secours est envisagé sur une emprise d'environ 12 400 m² avec la création d'un bâtiment compact correspondant au centre de secours, d'un parking pour véhicules légers, d'une aire de lavage, d'une aire de manœuvre, d'une tour d'exercices et d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Une entrée et une sortie seront organisées le long de la route du Bois de Bougon (RD64) pour un départ rapide en intervention. L'implantation de cette nouvelle caserne nécessitera des travaux d'extension des réseaux existants à proximité et l'aménagement d'un nouvel accès.

Au Nord de la ZAC, un projet d'habitat est en cours de réflexion sur une emprise d'environ 7 000 m². Cette emprise est desservie par l'allée du 08 mai 1945 et est classée aujourd'hui en zone UMc au Plan Local d'Urbanisme métropolitain. La programmation envisagée est la création d'environ 20 logements sociaux. Un porter à connaissance sera réalisé lorsque le projet habitat sera stabilisé.

Préalablement à la confirmation de l'intérêt par le SDIS 44 pour le site de la ZAC Montagne Plus, un diagnostic environnemental de la tranche Ouest de la ZAC a été réalisé par le bureau d'études SCE en 2014 et actualisé par le bureau d'études DERVENN en 2018 et 2019. Ces diagnostics ont mis en évidence la présence de zones humides et d'espèces protégées ou d'habitats d'espèces protégées. Pour limiter les impacts du projet sur l'environnement, une forte séquence d'évitement a été engagée en privilégiant l'unique implantation du futur C.I.S dans la tranche Ouest de la ZAC en lieu et place de l'accueil de nouvelles entreprises.

Après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, la majeure partie des impacts résiduels du projet correspondent à des pertes définitives de surface d'habitats de reproduction, de repos, de déplacement et de nourrissage. Le projet entraîne également un impact résiduel sur 10 400 m² de zones humides.

En réponse à ces impacts résiduels, un projet de valorisation écologique a été travaillé par le bureau d'études DERVENN sur les sites suivants :

- Le site de la haie d'Ancheteau (au sein du périmètre de la ZAC) ;
- Le secteur RD 64 Nord et RD 64 Sud (au sein du périmètre de la ZAC) ;
- Le site de la haie Durand (en dehors du périmètre de la ZAC).

Loire Atlantique développement dispose de la maîtrise foncière des parcelles situées dans la ZAC mais n'est pas propriétaire de la majorité des parcelles situées dans le secteur de la Haie Durand. L'acquisition de ces parcelles est un moyen d'assurer la pérennité des mesures projetées et de sanctuariser ces espaces. Afin de se donner les moyens nécessaires pour mener à bien le projet et maîtriser sa réalisation dans le temps, Nantes Métropole et Loire-Atlantique Développement ont donc décidé d'engager une procédure d'expropriation en vue de l'acquisition de ces parcelles.

2. MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

2.1 Un projet guidé par les missions d'intérêt général du SDIS 44

Le SDIS est chargé de la prévention, de la protection et de la lutte contre les incendies. Dans le cadre de ses compétences propres, il exerce les missions suivantes :

- La protection des personnes, des biens et de l'environnement ;
- Les secours d'urgence aux personnes victimes d'accidents, de sinistres ou de catastrophes ainsi que leur évacuation ;
- La prévention et l'évaluation des risques de sécurité civile ;
- La préparation des mesures de sauvegarde et l'organisation des moyens de secours.

Avec les autres services et professionnels concernés (équipements, services médicaux d'urgence, etc...), il concourt à la protection et à la lutte contre les autres accidents, sinistres et catastrophes, à l'évaluation et à la prévention des risques technologiques ou naturels ainsi qu'aux secours médicaux d'urgence.

L'objectif du SDIS est de déployer des sapeurs-pompiers sur l'ensemble du territoire, avec des moyens adaptés, afin de tendre vers une équité opérationnelle pour la protection des personnes et des biens.

Dans le Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des risques (SDACR), sont déclinées les grandes orientations stratégiques du SDIS sur le département de Loire Atlantique sur la période 2016-2026. Parmi elles, le SDACR prévoit la mutualisation des centres de Brains avec Bouaye et de Bouguenais avec celui de La Montagne. Compte tenu des évolutions dans ce secteur, la fusion de ces casernes en un seul centre d'incendie et de secours répond parfaitement aux enjeux de développement.

L'implantation d'un nouveau centre d'incendie et de secours par le regroupement de cinq casernes existantes a pour objectif de répondre aux enjeux de développement de l'activité du SDIS 44 sur le territoire en tenant compte des principes définis dans ses orientations stratégiques 2016-2026, à savoir :

- L'équité d'accès au secours en tout point du territoire départemental,
- Le maintien d'un haut niveau de prestations,
- La maîtrise des dépenses,
- Le développement des synergies avec les partenaires institutionnels.

2.2 Une réponse aux besoins opérationnels du SDIS 44

Une augmentation accrue des demandes de secours sur le territoire

Dans un contexte de forte croissance démographique (+17 000 habitants par an en moyenne), le SDIS 44 fait face à une augmentation conséquente des demandes de secours (+11% en 2018) sur le département de Loire-Atlantique. Le secteur Sud-Ouest de la Métropole n'est pas épargné par cet accroissement de l'activité opérationnelle. Conscient que le secteur Sud-Loire de la Métropole Nantaise est un lieu de développement urbain majeur dans les prochaines années, le SDIS 44 s'est très vite engagé dans une logique de réorganisation et d'optimisation des moyens sur ce territoire.

Le Sud de l'agglomération de Nantes s'est vu doter progressivement du centre de Rezé et plus récemment celui de Vertou. Ces deux centres se partagent aujourd'hui la majorité de l'activité du secteur Sud-Loire. Les centres de Bouguenais, Bouaye, Le Pellerin, La Montagne et Brains sont en activité opérationnelle croissante et frôlent désormais les 2 500 interventions annuelles, l'équivalent des centres de Vertou ou de Carquefou. En 10 ans, le nombre cumulé d'interventions de ces 5 casernes a augmenté de plus de 50 %.

La nécessaire adaptation aux risques spécifiques

Parallèlement à la croissance démographique, l'évolution de la société, les attentes de la population et du citoyen vis-à-vis du service public de secours nécessitent une adaptation du SDIS aux nouveaux usages. Dans un contexte d'évolution technologique continue, les atteintes aux personnes (menaces terroristes) et les événements climatiques majeurs sont des domaines nouveaux pour lesquels le SDIS sera amené à intervenir de plus en plus.

Ce nouveau centre est envisagé pour couvrir les risques courants des 5 casernes d'aujourd'hui mais aussi pour venir en soutien de l'agglomération nantaise et offrir des moyens spécifiques au regard des risques du secteur du Sud-Ouest métropolitain : Loire, lac de Grand lieu, aéroport Nantes atlantique, axes routiers,

La réorganisation des modalités d'intervention des sapeurs-pompiers

Aujourd'hui, les 5 centres du secteur Sud-Ouest sont majoritairement armés de sapeurs-pompiers volontaires. Or, la disponibilité de ces derniers notamment en journée est une préoccupation permanente car difficile. En effet, la majorité des interventions a lieu entre 07h et 19h, or les engins de secours ne peuvent partir si l'effectif n'est pas au complet.

Outre les besoins matériels, le SDIS 44 cherche donc à optimiser son organisation et à renforcer les secours H24 sur l'ensemble de son territoire. Pour ce faire, il souhaite généraliser le système de garde des sapeurs-pompiers, lequel permet un gain de temps considérable pour les départs en intervention.

L'adaptation et la modernisation des équipements

Au-delà des besoins en effectif et en véhicules, les 5 casernes actuelles vieillissantes nécessitent des travaux de rénovation, de modernisation ou encore d'agrandissement des locaux. Ces travaux sont toutefois non envisageables pour la plupart d'entre-elles en raison de l'exiguïté des sites (caserne en cœur de bourg) ou des coûts de travaux importants à engager.

Compte tenu de l'impossibilité de rénovation et/ou d'agrandissement des centres existants, les besoins du SDIS en termes d'effectifs et de matériels (véhicules) nécessitent la réalisation d'un nouveau centre d'incendie et de secours.

Dans un souci de sobriété financière et de mutualisation des moyens, le regroupement de ces 5 casernes en un nouveau centre d'incendie et de secours est à privilégier. Cette recherche d'économie s'inscrit également dans les préconisations d'un rapport de la Cour des comptes publié en novembre 2013 appelant à la mutualisation des moyens départementaux de sécurité civile entre les SDIS.

Une localisation stratégique

Le choix du site d'implantation d'un nouveau centre d'incendie et de secours a fait l'objet d'un travail collaboratif entre Nantes Métropole et le SDIS 44. L'objectif principal étant d'offrir une équité d'accès au secours auprès de la population, le choix du site pour l'implantation du centre est donc décisif.

La localisation du nouveau centre au sein de la ZAC Montagne Plus est stratégique à plusieurs égards :

- Une position centrale vis-à-vis des 5 communes concernées par le projet, condition indispensable pour répondre à l'exigence d'équité ;
- Une facilité d'accès grâce à sa proximité avec l'échangeur de la Montagne et des 2 routes départementales, permettant aux sapeurs-pompiers d'intervenir rapidement sur l'ensemble du territoire concerné ;
- Une proximité des secteurs à risques particuliers (Loire, lac de Grandlieu, aéroport de Nantes Atlantique, axes routiers...).

Un projet conçu au mieux des spécificités et disponibilités territoriales

Outre le critère lié à l'équité d'accès au secours, le choix du site a été soumis à une multitude de critères relatifs à la surface disponible, aux contraintes urbanistiques, à la faisabilité technique, aux impacts sur l'environnement, etc... Après analyse, il est avéré qu'il n'existe aujourd'hui aucun autre site en capacité d'accueillir un projet de nouveau centre.

2.3 Un projet d'habitat promouvant la mixité sociale et répondant aux objectifs du Plan Local de l'Habitat

La réalisation de ce futur projet habitat permettra de répondre aux objectifs suivants :

- Maîtriser l'urbanisation et la démographie de la commune de La Montagne pour les années à venir ;
- Répondre aux objectifs du Plan Local de l'Habitat 2019-2025 de Nantes Métropole qui fixe des objectifs pour la commune de La Montagne de 35 à 40 logements neufs par an.
- Promouvoir la mixité sociale : la commune est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte 387 logements sociaux SRU et 14,70 % des résidences principales. Il lui manque 271 logements pour atteindre le seuil légal des 25 %. Le secteur habitat de la ZAC de la Montagne Plus pourrait permettre de répondre à cet objectif en proposant une programmation mixte logement sociaux/accession abordable.
- Offrir un espace favorable au bien être des habitants en intégrant dès la conception les déplacements alternatifs, le traitement paysager, l'éloignement des sources de bruit. Le secteur habitat de la ZAC est par ailleurs localisé à proximité des dessertes en transports collectifs (bus E8 et bus n°78), ce qui favorise les déplacements alternatifs à la voiture en profitant des arrêts existants sans augmenter les temps de parcours.

2.4 Un projet conçu dans le respect de la séquence E-R-C

Le diagnostic environnemental réalisé par le bureau d'études DERVENN a démontré la présence de zones humides et d'espèces protégées sur la tranche Ouest de la ZAC. Afin de prendre en compte l'état initial du site, il a été fait le choix de ne pas poursuivre l'aménagement de tous les secteurs, comme initialement prévu, mais de retenir uniquement le projet d'implantation de centre d'incendie et de secours. Par ailleurs, l'implantation du futur SDIS a été travaillée de manière à limiter au maximum les impacts sur l'environnement. Si une séquence d'évitement et de réduction a été mise en place, les impacts résiduels du projet correspondent à des pertes définitives de surface d'habitat de reproduction, de repos, de déplacement et de nourrissage des espèces. Le projet impacte également 10 400 m² de zones humides.

En réponse à ces impacts, un projet de valorisation écologique a été travaillé par le bureau d'étude répondant à une compensation environnementale tout en permettant au milieu de retrouver un gain écologique. Le projet de mesures compensatoires est issu d'un long processus de recherche avec des contraintes fortes : les recherches doivent être effectuées au sein de la seule commune de La Montagne et sur cette dernière seuls quelques hectares correspondent théoriquement aux critères de la méthode nationale permettant d'obtenir un gain substantiel et une surface nécessaire. En effet, l'importance des zones humides sur les milieux non-aménagés de la commune est majeure (environ 80% de la surface non aménagée de la commune) et l'absence de drainage de ces zones humides, limitent la restauration « simple » des fonctionnalités hydrauliques des zones humides dégradées.

Plusieurs sites potentiels ont été identifiés et le choix s'est porté sur le site de la Haie Durand. Les principales raisons de l'abandon des autres sites de compensation reposent sur le coût estimé non acceptable de la restauration de ces milieux.

Ce projet de valorisation écologique est un atout majeur du projet, il va notamment permettre :

- De conforter la trame verte et bleue locale du bassin versant du ruisseau du Bois des Fous en créant un véritable corridor écologique, une zone d'alimentation, de reproduction et d'accueil de la faune, support de biodiversité ;
- D'assurer une connectivité hors des zones urbanisées ;
- De réinstaurer un usage écologique et assurer une mise en valeur de cet espace naturel au sein de la commune de La Montagne ;
- De conserver et d'améliorer les conditions d'expression d'une flore et d'une faune des milieux humides.

Outre la mise en œuvre d'obligations réglementaires relatives à la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC), le projet de valorisation écologique a également pour objectif majeur de redonner une fonction au site. Le projet permettra aux habitants de se réappropriier le site de la Haie Durand et d'être sensibilisés à la biodiversité grâce à la mise en place de panneaux à vocation pédagogique relatifs aux espèces présentes sur le site.

3. NECESSITE DE RECOURIR A L'EXPROPRIATION

Si la maîtrise foncière des parcelles comprises dans la ZAC est assurée par LAD-SELA, les parcelles situées en dehors du périmètre de la ZAC, sur le site Haie Durand, appartiennent majoritairement à des propriétaires privés. Le périmètre d'intervention sur le site Haie Durand a été déterminé au plus juste au vu des besoins, en prenant compte des spécificités du site et afin de ne pas porter une trop grande atteinte à la propriété privée.

Le projet ne pouvant être réalisé sur les seules emprises publiques, la mise en œuvre du projet justifie donc l'appropriation du foncier par la collectivité publique et son concessionnaire. A cette fin, des discussions à l'amiable avec les propriétaires ont été privilégiées pour aboutir soit à l'acquisition des terrains, soit à la mise en place d'un système de convention de type O.R.E. (Obligations Réelles Environnementales), lequel permet de limiter l'atteinte portée à la propriété privée. Depuis le début des négociations foncières en 2019, une première parcelle a pu être acquise à l'amiable et des signatures de compromis de vente ont pu être obtenus pour une autre. Néanmoins, en cas de maintien du refus de certains propriétaires, l'acquisition par voie d'expropriation apparaît nécessaire.

L'ensemble des motifs et considérations évoquées ci-dessus justifient le caractère d'utilité publique du projet d'implantation d'un nouveau centre d'incendie et de secours pour le SDIS 44 et la création d'un projet habitat au sein de la ZAC Montagne Plus à La Montagne et justifient la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique.

Annexe 4

– Plan parcellaire et extrait de l'état parcellaire, modifiés après enquête et annexés
à la délibération du 26 janvier 2024 -

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

IMPLANTATION D'UN NOUVEAU CENTRE D'INCENDIE ET
DE SECOURS POUR LE SDIS 44 ET CREATION D'UN SECTEUR HABITAT
DANS LA ZAC MONTAGNE PLUS

VOLUME 4

ETAT PARCELLAIRE (modifié)

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
COMMUNE DE LA MONTAGNE

Dossier déposé initialement - Avril 2021
Dossier complété - Mai 2023
Dossier Mis à jour - Décembre 2023

Vu pour être annexé à mon arrêté
n°2024/BPEF/045 en date du 19 mars 2024

Nantes, le 19 mars 2024
LE PREFET

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général



Pascal OTHÉGUY

Depuis le dépôt initial du dossier en avril 2021, deux acquisitions à l'amiable ont été négociées par LAD-SELA auprès de l'indivision LEMONNIER (cf. en rouge).

N° PROPRIETAIRE : 1
LAD - SELA

COMMUNE DE LA MONTAGNE

Situation au 31/12/2020
mise à jour au 31/12/2022

N° propriétaire	Désignation cadastrale avant emprise			Nature	Adresse ou lieu-dit	Partielle ou Totale	Emprise		Hors emprise	
	Section	N°	Superficie en m ²				N°	Superficie en m ²	N°	Superficie en m ²
1	AL	6	6288	Taillis	Les Poisroux	T	6	6288		
1	AL	7	2330	Taillis	Les Poisroux	T	7	2330		
1	AL	8	1524	Taillis	Les Poisroux	T	8	1524		
1	AL	9	1594	Taillis	Les Poisroux	T	9	1594		
1	AL	301	2837	Terre	Pièce de Ruchepis	T	301	2837		
1	AL	338	4219	Pré	Pièce de Ruchepis	T	338	4219		
1	AL	341	5774	Pré	Pièce de Ruchepis	T	341	5774		
1	AL	343	9982	Pré	Pièce de Ruchepis	T	343	9982		
1	AL	336	4031	Pré	Pièce de Ruchepis	T	336	4031		
1	AL	345	8142	Terre	Pièce de Ruchepis	T	345	8142		
1	AE	95	4358	Terre	La Prée	T	95	4358		
1	AE	96	4349	Terre	La Prée	T	96	4349		
1	AE	98	4362	Terre	La Prée	T	98	4362		
1	AE	99	4316	Terre	La Prée	P	99	1612	99	2704
1	AK	174	538	Taillis	La Grande Haie Durand	T	174	538		
1	AK	175	607	Taillis	La Grande Haie Durand	T	175	607		

IDENTITE DU PROPRIETAIRE :

LOIRE-ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT – SELA

Numéro SIREN : 860 800 077 - CS 66207 - 2 Boulevard de l'Estuaire 44200 NANTES

ORIGINE DE PROPRIETE :

Acquisitions suivant actes reçus par Maître GUILLOUX, notaire à Le Pellerin ;
le 31/03/2000, publiée au SPF de Pornic le 18/05/2000, volume 2000P n°2494

le 03/04/2000, publié au SPF de Pornic le 15/05/2000, volume 2000P n°2496
 le 08/03/2001, publié au SPF de Pornic le 26/04/2001, volume 2001P n°1909
 le 24/05/2006, publiée au SPF de Pornic le 17/07/2006, volume 2006P n°3356
 le 19/05/2021.

**N° PROPRIETAIRE : 2
 NANTES METROPOLE**

COMMUNE DE LA MONTAGNE

Situation au 31/12/2020

N° propriétaire	Désignation cadastrale avant emprise		Nature	Adresse ou lieu-dit	Emprise		Hors emprise			
	Section	N°			Superficie en m ²	Partielle ou Totale	N°	Superficie en m ²	N°	Superficie en m ²
2	AK	81	779	Terre	Le Champ Macro	T	81	779		

IDENTITE DU PROPRIETAIRE :

NANTES METROPOLE

N° SIREN 244 400 404
 2 Cours du Champ de Mars
 44000 NANTES

N° PROPRIETAIRE : 3
COMMUNE LA MONTAGNE

COMMUNE DE LA MONTAGNE

Situation au 31/12/2020
Mise à jour décembre 2023

N° propriétaire	Désignation cadastrale avant emprise		Nature	Adresse ou lieu-dit	Partielle ou Totale	Emprise		Hors emprise	
	Section	N°				Superficie en m ²	N°	Superficie en m ²	N°
3	AK	80	854	Terre	T	80	854		
3	AK	76	2194	Terre	T	76	2194		
3	AK	78	2134	Sol	T	78	2134		
3	AK	225	5778	Terre	T	225	5778		
3	DP			Chemin communal					

IDENTITE DU PROPRIETAIRE :

COMMUNE DE LA MONTAGNE

N° SIREN 214 401 010

Mairie

Place François Mitterrand

44620 LA MONTAGNE

**N° PROPRIETAIRE : 4
INDIVISION DESTRUMELLE**

COMMUNE DE LA MONTAGNE

Situation au 31/12/2020

N° propriétaire	Désignation cadastrale avant emprise		Nature	Adresse ou lieu-dit	Emprise		Hors emprise			
	Section	N°			Superficie en m ²	Partielle ou Totale	N°	Superficie en m ²	N°	Superficie en m ²
4	AK	79	1736	Terre	Le champ macro	T	79	1736		

IDENTITE DES PROPRIETAIRES :

Madame DESTRUMELLE Annie Lucienne Alix Albertine
Epouse de Monsieur BERNARD René Marie Albert
Demeurant 17 rue Edouard Branly - 44620 LA MONTAGNE
Née le 09/10/1950 à LA MONTAGNE (44)

Monsieur DESTRUMELLE Philippe René Jacques
Epoux de Madame GUILBEAU Anne Marie Josephine
Demeurant 23Bis Route de Plessé - 44170 VAY
Né le 18/02/1964 à NANTES (44)

Madame DESTRUMELLE Sandrine Pascale Lucienne Annick
Célibataire
31 rue des Grèbes Huppés - 44860 SAINT-AIGNAN-GRANDLIEU
Née le 15/08/1975 à NANTES (44)

Monsieur DESTRUMELLE Regis Bruno
Célibataire
Demeurant 17 Le Butay - 44690 CHATEAU-THEBAUD
Né le 14/02/1978 à NANTES (44)

Madame DESTRUMELLE Sylvie Cathy Lucienne
Divorcée de Monsieur RONDEAU Philippe Joël Claude
Demeurant 4 Rue Joséphine Even - 44220 COUERON
Née le 18/03/1965 à NANTES (44)

Monsieur DESTRUMELLE Vincent Nicolas Daniel
Célibataire
Demeurant Carbrien - 22800 SAINT-BRANDAN
Né le 14/02/1982 à NANTES (44)

Madame DESTRUMELLE Sophie Claude Katy
Célibataire
Demeurant Parence - 58240 LUTHENAY-UXELOUP
Née le 18/06/1974 à NANTES (44)

Monsieur DESTRUMELLE Thierry René Emile
Célibataire,
Demeurant 40 Rue des Frères Rousseau - 44860 SAINT-AIGNAN-GRANDLIEU
Né le 06/06/1985 à NANTES

ORIGINE DE PROPRIETE :

Attestation après décès suivant acte reçu le 30/09/2002 par Maître ROUZIL à Le Pellerin, publié au SPF de Pornic le 15/11/2002, volume 2002P n°5068

Attestation après décès suivant acte reçu le 24/06/2014 par Maître ROUZIL à Le Pellerin, publié au SPF de Pornic le 10/07/2014, volume 2014P n° 2945

Attestation après décès suivant acte reçu le 22/01/2015 suivant acte reçu par Maître LEROUX à Pornic, publié au SPF de Pornic le 11/02/2015, volume 2015P n°320

N° PROPRIETAIRE : 5
INDIVISION BUORD

COMMUNE DE LA MONTAGNE

Situation au 31/12/2020

N° propriétaire	Désignation cadastrale avant emprise		Nature	Adresse ou lieu-dit	Emprise		Hors emprise			
	Section	N°			Superficie en m ²	N°	Superficie en m ²	N°	Superficie en m ²	
5	AK	77	1709	Lande	Le Champ Macro	T	77	1709		
5	AK	75	3214	Terre	La Grande Haie Durand	T	75	3214		
5	AK	129	17875	Lande	La Grande Haie Durand	T	129	17875		
5	AK	173	7115	Lande	La Grande Haie Durand	T	173	7115		
5	AK	203	9430	Terre	Le Bois Bougon	T	203	9430		

IDENTITE DES PROPRIETAIRES :

Madame BUORD Marie-Joëlle Pierrette Germaine

Divorcée

Demeurant 38 rue des Chevreuils - 17200 ROYAN

Née le 20/05/1947 à LA MONTAGNE (44)

Madame BUORD Martine Joëlle Jeanne

Epouse GUENEE

Demeurant 44B rue de la Belle Etoile - 44640 SAINT JEAN DE BOISEAU

Née le 05/11/1948 à LA MONTAGNE (44)

ORIGINE DE PROPRIETE :

Attestation après décès suivant acte reçu par Maître GUILLOUX à Le Pellerin le 26/01/1994, publié au SPF de Pornic le 8/03/1994, volume 1994P n° 771

**N° PROPRIETAIRE : 6
ANDRE**

COMMUNE DE LA MONTAGNE

Situation au 31/12/2020

N° propriétaire	Désignation cadastrale avant emprise		Nature	Adresse ou lieu-dit	Emprise		Hors emprise			
	Section	N°			Superficie en m ²	Partielle ou Totale	N°	Superficie en m ²		
6	AK	128	10939	Terre	La Grande Haie Durand	T	128	10939		

IDENTITE DU PROPRIETAIRE :

Monsieur ANDRE Adrien Alfred Lucien Joseph Marie
Epoux VINET
Demeurant Le Petit Poiron – 85600 SAINT HILAIRE DE LOULAY
Né le 21/07/1953 à NANTES (44)

ORIGINE DE PROPRIETE :

Licitacion faisant cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître LEBEL notaire à Montaigu le 08/12/2007, publié au SPF de Pornic le 04/02/2008 volume n° 2008P n°511

**N° PROPRIETAIRE : 7
GROSSEAU LAURENT**

COMMUNE DE LA MONTAGNE

**Situation au 31/12/2020
Mise à jour décembre 2023**

N° propriétaire	Désignation cadastrale avant emprise			Nature	Adresse ou lieu-dit	Emprise		Hors emprise		
	Section	N°	Superficie en m ²			Partielle ou Totale	N°	Superficie en m ²	N°	Superficie en m ²
7	AL	37	607	Taillis	Le Bois de Bougon	T	37	607		

IDENTITE DU PROPRIETAIRE :

Madame GROSSEAU Ginette Armande, décédée le 24 avril 2022
Epouse LAURENT
Demeurant 79 rue Jean Mermoz - 44620 LA MONTAGNE
Née le 09/06/1930 à LA MONTAGNE (44)

HERITIER PRESUME :
Monsieur LAURENT Michel
Demeurant 306 Cité La maison Radieuse 44400 REZE

ORIGINE DE PROPRIETE :

Donation suivant acte reçu par Maître CHARBONNEAU publié au SPF de Pornic le 17/11/1967 volume 2309 n° 27
PV de remaniement du 23/12/1986 publié au SPF de Pornic le 23/12/1986 volume 1986P n°4214

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**IMPLANTATION D'UN NOUVEAU CENTRE D'INCENDIE ET
DE SECOURS POUR LE SDIS 44 ET CREATION D'UN SECTEUR HABITAT
DANS LA ZAC MONTAGNE PLUS**

VOLUME 4

PLAN PARCELLAIRE (modifié)

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
COMMUNE DE LA MONTAGNE

Dossier déposé initialement - Avril 2021
Dossier complété - Mai 2023
Dossier mis à jour - décembre 2023

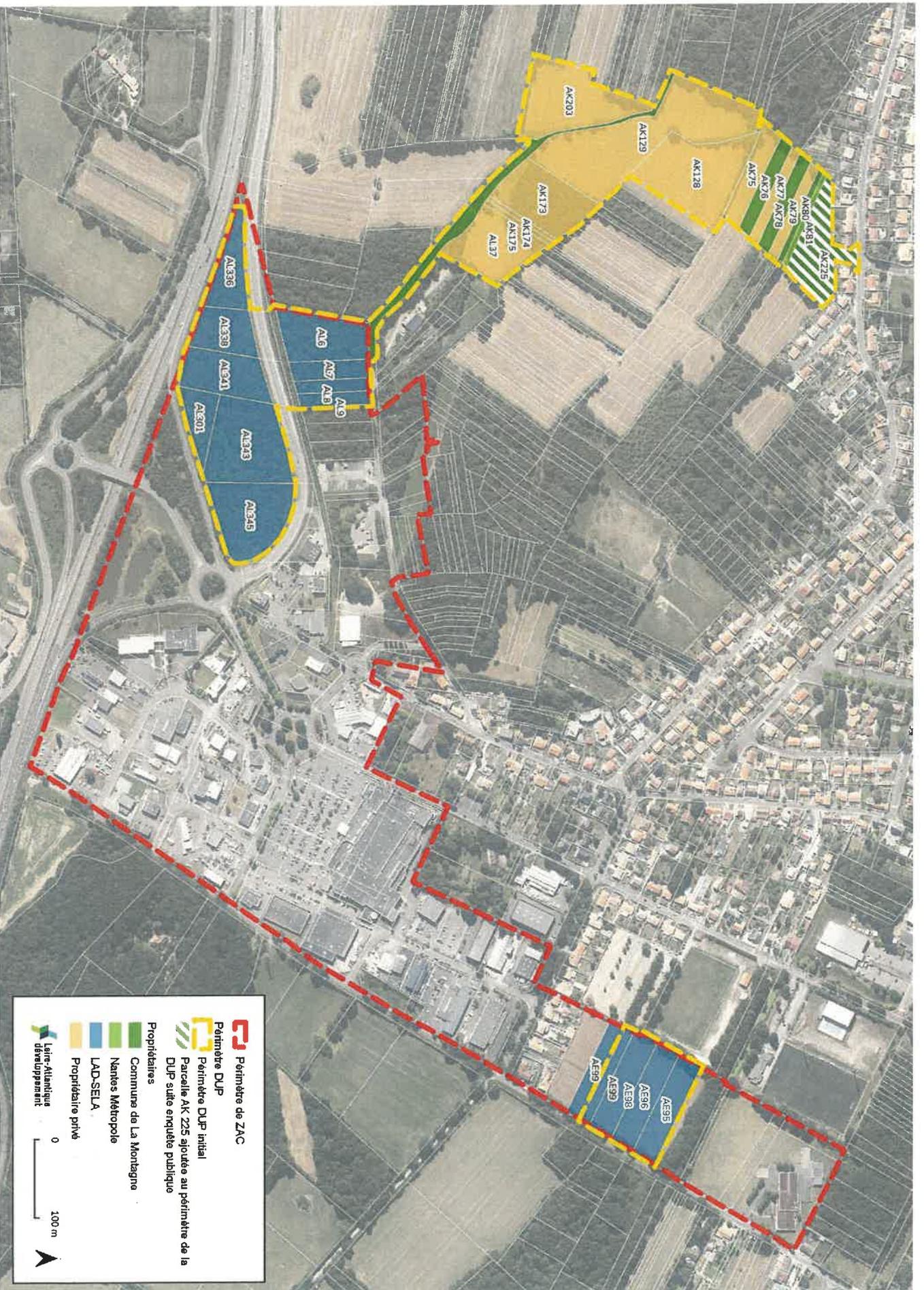
Vu pour être annexé à mon arrêté
n°2024/BPEF/045 en date du 19 mars 2024

Nantes, le 19 mars 2024
LE PREFET

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général



Pascal OTHÉGUY



DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE MODIFIÉ
 Implantation d'un nouveau centre d'incendie et de secours du SDIS 44 dans la ZAC Montagne Plus à La Montagne

Annexe 5
– Documents d’urbanisme modifiés –
Planche L13 des plans de zonage du Règlement graphique du PLUm

Planche L13



Approuvé le 05 avril 2019
 Modifié le 16 décembre 2022
 Modifié par procédure simplifiée le 15 décembre 2023

Vu pour être annexé à mon arrêté
 n°2024/BPEF/045 en date du 19 mars 2024

Nantes, le 19 mars 2024
 LE PREFET

Pascal O'HÉGUY

4-2 Règlement graphique

4-2-2 Plans de zonage au 1/2000

Projet de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité

Territoire(s) : Sud Ouest, Loire Chézine
 Commune(s) : La Montagne, Indre, Bouguenais, Brains, Saint-Jean-de-Boiseau

Echelle : 1:2 000

Légende

Destination des Sols

Zonage

- ML : Périmètre d'autorisation de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Activités économiques

- XXX : Linéaire commercial souple
- XXX : Linéaire commercial strict
- Zone verte : Périmètre ou linéaire artisanal et/ou de services
- Zone orange : Polarité commerciale majeure
- Zone rose : Polarité commerciale intermédiaire
- Zone orange foncé : Polarité commerciale de proximité et centralité commerciale Nantesaise
- Zone jaune : Périmètre de projet urbain intégrant des commerces
- Zone orange clair : Pôle de services
- Zone bleue : Périmètre tertiaire

Emplacements Réservés

- Zone orange à damier : Emplacement réservé pour mixité sociale
- Zone bleue à damier : Servitude de constructibilité limitée
- Zone bleue à damier foncé : Emplacement réservé pour projet d'intérêt général
- Zone bleue à damier clair : Emplacement réservé pour projet d'intérêt général de type flottant

Protections environnementales

- Zone verte à damier : Espace Bois Classé (EBC)
- Zone verte à damier foncé : Espace Paysager à Protéger (EPP)
- Zone verte à damier clair : Espace Paysager à Protéger Zone humide (EPP)

Fond de plan

- Parcelle
- Emprise Bâtie
- Surface en eau
- Limite communale

Implantation du bâti

- Recul / Retrait minimal
- Implantation obligatoire
- Zone non-aedificandi

Protections patrimoniales

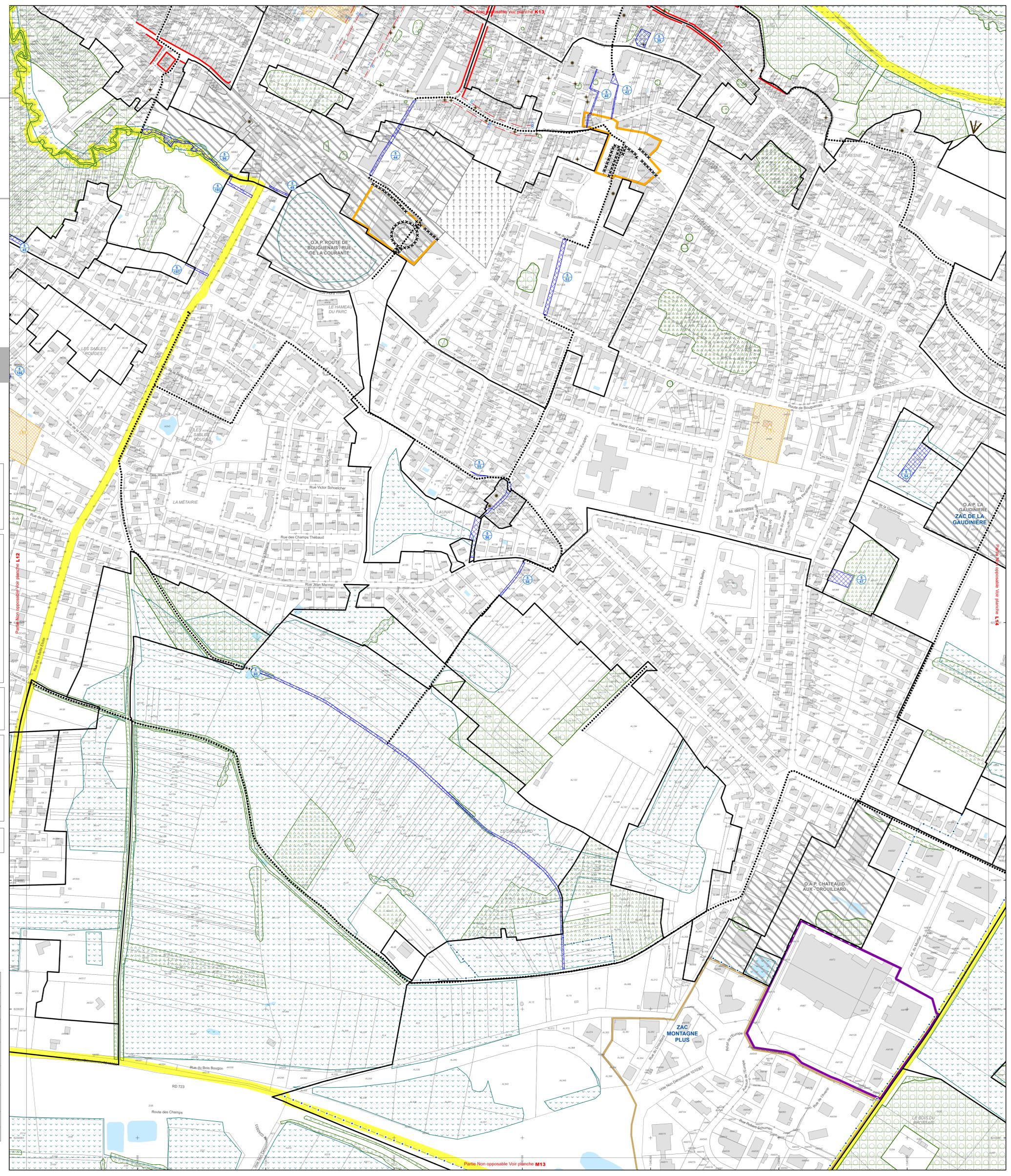
- Séquence urbaine de type 1
- Séquence urbaine de type 2
- Périmètre patrimonial
- Patrimoine bâti
- Petit patrimoine bâti
- Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination
- Cône de vue

Liaisons

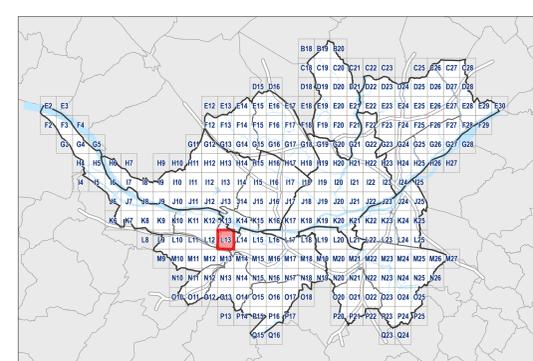
- Principe de liaison viaire
- Principe de liaison modes actifs

Périmètres reportés

- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement (OAP)
- Limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) du lac de Grand-Lieu, en application de la loi Littoral



GRILLE DE REPERAGE



Référentiel cadastral composite actualisé Système de coordonnées: RGF 1993 CG47